



UPPSALA  
UNIVERSITET

Juridiska institutionen  
Vårterminen 2015

Examensarbete i fastighetsrätt, särskilt hyresrätt  
30 högskolepoäng

# Renoveringen av miljonprogrammet

– Bidrar jordabalken till den rådande bostadsbristen?

Författare: David Lundevall

Handledare: Docent Richard Hager





# Innehållsförteckning

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Inledning</b> .....  | <b>4</b>  |
| 1.1 Bakgrund.....   | 4         |
| 1.2 Syfte och frågeställning.....                                   | 5         |
| 1.3 Avgränsning.....  | 6         |
| 1.4 Rättskällor och metod.....                                      | 6         |
| 1.5 Disposition.....  | 7         |
| <b>2 Den svenska bostadssituationen och hyressystemet</b> .....     | <b>8</b>  |
| 2.1 Miljonprogrammet.....   | 8         |
| 2.2 En grundläggande rättighet.....                                 | 10        |
| 2.3 Förutsättningar vid hyra av lägenhet.....                       | 11        |
| 2.4 Hyresgästens rättigheter och skyldigheter.....                  | 12        |
| 2.4.1 Hyresgästens vårdplikt.....                                   | 12        |
| 2.4.2 Sundhet, ordning och gott skick.....                          | 13        |
| 2.5 Hyresvärdens ansvar för hyresobjektet.....                      | 13        |
| 2.5.1 Följder vid avvikande skick under hyrestiden.....             | 13        |
| 2.5.1.1 Självhjälp.....   | 15        |
| 2.5.1.2 Åtgärdsföreläggande.....                                    | 15        |
| 2.5.1.3 Upprustningsföreläggande.....                               | 17        |
| 2.5.1.4 Särskild förvaltning.....                                   | 18        |
| 2.5.1.5 Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.....                      | 18        |
| 2.5.1.6 Hyresnedsättning, skadestånd samt uppsägningsmöjlighet..... | 20        |
| 2.6 Sammanfattning.....   | 21        |
| <b>3 Problematiken kring miljonprogramhusen</b> .....               | <b>22</b> |
| 3.1 Sociala faktorer.....   | 22        |
| 3.2 Fysiska faktorer.....   | 22        |
| <b>4 Hyresgästinflytande vid ombyggnad</b> .....                    | <b>25</b> |
| 4.1 Begränsningar i praktiken.....                                  | 25        |
| 4.2 Aktuell problematik i miljonprogramhusen.....                   | 28        |
| 4.2.1 Diskrepans mellan huvudregel och tillämpning.....             | 28        |
| 4.2.2 Ekonomiskt svaga hyresgäster.....                             | 31        |
| 4.2.3 Långdragen renoveringsprocess.....                            | 33        |
| 4.3 Sammanfattning.....   | 35        |
| <b>5 Hyresvärdens tillträdesrätt och ersättningskyldighet</b> ..... | <b>36</b> |
| 5.1 Hyresrätten - en exklusiv nyttjanderätt.....                    | 36        |
| 5.2 Aktuell problematik i miljonprogramhusen.....                   | 37        |
| 5.3 Hyresvärdens ersättningskyldighet.....                          | 40        |
| 5.4 Risk för kontraproduktiva regler.....                           | 41        |
| 5.5 Sammanfattning.....   | 42        |
| <b>6 Partiell sublokation</b> .....                                 | <b>43</b> |
| 6.1 Liberal syn på inneboenden.....                                 | 43        |
| 6.2 Aktuell problematik i miljonprogramhusen.....                   | 44        |
| 6.3 Hyresvärdens möjlighet till framgångsrika rättelsekrav.....     | 47        |
| 6.4 Kan partiell sublokation strida mot ”annat ändamål”?.....       | 49        |
| 6.5 Hyresvärdens bevisvärigheter.....                               | 51        |
| 6.6 Sammanfattning.....   | 52        |
| <b>7 Avslutande reflektioner</b> .....                              | <b>54</b> |
| <b>8 Käll- och litteraturförteckning</b> .....                      | <b>56</b> |

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Bostadsbristen i Sveriges storstäder är hög och efterfrågan på framförallt hyresrätter växer. Enligt Boverket har bostadsbyggandet under de senaste åren åter ökat men inte alls i takt med behovet av bostäder.<sup>1</sup> Dock utgör hyresbostäder endast en liten del av det totala antalet nybyggda bostäder vilket leder till en fortsatt ökad snedfördelning av bostadsbeståndet med en växande andel bostadsrätter och en minskad andel hyresrätter.<sup>2</sup> En tydlig urbanisering, växande befolkning och ökad invandring gör att de hyreslägenheter som finns i storstäderna är mycket eftertraktade och alltför få. Detta leder till att många unga, äldre och nyanlända svenskar idag står utanför hyresmarknaden då dessa grupper i regel är låginkomsttagare och därför inte har råd att betala höga hyror för nyproducerade lägenheter eller andrahandsupplåtelser. De har dessutom liten eller ingen möjlighet att köpa en bostadsrätt eller ett småhus och tvingas därför söka sig hyresbostäder som ligger längre ifrån storstäderna. Detta leder bland annat till ökad segregation, större andel pendlare arbetstagare och en växande marknad för svart andrahandsuthyrning.

För att komma till rätta med detta problem måste fler och bättre anpassade hyreslägenheter byggas samtidigt som de redan befintliga hyreshusen renoveras och bevaras för att på så sätt komma till rätta med den bostadsbrist som idag håller på att utvecklas till ett akut samhällsproblem. För att kunna renovera de redan existerande hyreshusen på ett bra sätt krävs att de regler som påverkar renoveringen är väl anpassade till dagens situation. Detta examensarbete i juridik med inriktning på fastighetsrätt kommer därför att försöka belysa de problem som uppstår kring den hyresrättsliga regleringen när de befintliga hyreshusen ska renoveras. Tyngdpunkten kommer att ligga på de hus som byggdes under vad som i folkmun kallas för miljonprogrammet, då dessa hus är byggda under en begränsad tidsperiod och därför har ett gemensamt renoveringsbehov. Detta

---

<sup>1</sup> <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/regionala-bostadsmarknadsanalyser-2014.pdf>, 2015-05-22, klockan 11.06.

<sup>2</sup> Prop. 2000/01:26 s. 27.

renoveringsbehov är på grund av husens ålder omfattande, framförallt med tanke på att husens vatten- och avloppssystem börjar bli uttjänta. Många områden med en hög andel miljonprogramhus är dessutom segregerade och förknippade med sociala problem såsom låg sysselsättning och hög kriminalitet. Detta leder till ett ökat slitage på dessa hyreshus vilket i sig innebär att hyresvärden får bära stora kostnader. Jag kommer därför även att undersöka om dagens regler som rör användning och slitage av lägenheter i förlängningen bidrar till en ökad bostadsbrist. Vad som gör eventuella problem med hyresregleringen särskilt intressanta i fråga om miljonprogramhusen är att dessa hus är så väldigt många vilket gör att detta får långtgående konsekvenser för hela samhället.

## **1.2 Syfte och frågeställning**

Detta examensarbete kommer att utreda huruvida den gällande hyresrättsliga regleringen i 12 kap. jordabalk (1970:994) (hädanefter JB) är lämpligt utformad i förhållande till de omfattande renoveringar som krävs av hus som byggdes under miljonprogrammet och om regleringen bör förändras för att inte på ett alltför stort sätt försvåra denna renovering. Dessutom ska reglerna om hyresgästens användning av lägenheten utredas för att besvara frågan om de är lämpligt utformade eller om de bör förändras.

De frågeställningar som ska besvaras är:

- Inskränker hyreslagen fastighetsägares möjlighet till en rationell renovering i en alltför stor utsträckning i och med hyresgästernas rätt till inflytande?
- Utgör reglerna om hyresvärdens rätt till tillträde och hyresgästens rätt till ersättning ett problem i renoveringsprocessen av miljonprogrammet?
- Lämnar hyreslagen en alltför stor möjlighet till ett för stort slitage?
- Bör dagens reglering förändras eller är den tillräckligt väl fungerande?

### **1.3 Avgränsning**

För att begränsa omfånget på detta examensarbete kommer jag inte att utreda närmare vad som gäller i fråga om hus som är byggda under miljonprogrammet och som idag ägs av bostadsrättsföreningar utan fokus kommer att ligga på fastigheter som ägs av allmännyttiga eller privata fastighetsägare. Jag kommer vidare inte att gå in på frågor om nyproduktion av hyresrätter. Inte heller kommer jag att gå närmare in på specifik reglering som blir aktuell i fråga om lokalhyresgäster.

### **1.4 Rättskällor och metod**

Detta är en rättsdogmatisk uppsats i ämnet fastighetsrätt med särskild inriktning på det hyresrättsliga området. Därmed använder jag mig av lagtext, förarbeten, rättsfall samt doktrin för att undersöka huruvida den nuvarande regleringen på det aktuella området är väl utformad så att den på bästa sätt tillvaratar de intressen som finns. Då renovering av hyreshus aktualiserar många olika hyresrättsliga frågor har jag valt att använda mig av kvalitativa empiriska inslag i min undersökning för att på så sätt få fram de mest angelägna hyresrättsliga frågorna. Jag tog kontakt med olika hyresvärdar som äger hus byggda under miljonprogrammet samt en fastighetsrättsligt inriktad advokatbyrå som företräder flertalet stora hyresvärdar, och genomförde ostrukturerade intervjuer för att utreda vilka problem som de anser vara mest aktuella i deras förvaltning av miljonprogramhus. Jag intervjuade även professor Hans Lind på Kungliga tekniska högskolan för att få hans bild av den rådande hyresrättsliga problematiken.

Gemensamt för de olika problem som togs upp av de intervjuade, och som därför kommer att utredas i detta examensarbete, var att dessa problem påverkar fastighetsförvaltningen och i förlängningen bostadsbeståndet i stort. Detta gör att de tre problemområden och de regler dessa aktualiserar, i viss mån skiljer sig åt men bör på grund av sin aktualitet ändå utredas och diskuteras i detta arbete.

Då denna uppsats är relativt lång och innehåller flertalet längre resonemang har jag valt att inte spara mina egna reflektioner till ett separat kapitel. Diskussion och reflektion kommer därför att föras löpande för att undvika att den egna argumentationen rycks ur sitt sammanhang.

### **1.5 Disposition**

Det inledande kapitlet kommer att följas av ett kapitel (2) som utreder det gällande bostadsläget och de juridiska reglerna som aktualiseras vid all uthyrning av bostadslägenheter. Bland annat kommer hyresvärdens och hyresgästens skyldigheter vid bostadshyra att presenteras. I nästa kapitel (3) presenteras varför just hus byggda under miljonprogrammet är intressanta i ett fastighetsrättsligt perspektiv. Kapitlet leder vidare in på de tre nästkommande kapitlen (4, 5 och 6) där de tre mest aktuella problemen utreds. I det avslutande kapitlet (7) sammanfattas hur delproblemen bidrar till renoveringsproblemtiken och i ett längre perspektiv, till den rådande bostadsbristen.

## 2 Den svenska bostadssituationen och hyressystemet

### 2.1 Miljonprogrammet

Det svenska bostadsbeståndet består idag av 4 633 678 bostadslägenheter. Cirka 50 % av dessa utgörs av lägenheter som finns i flerbostadshus, 2 356 831, varav 60 % är hyresrätter. Resterande bostadslägenheter återfinns i småhus, specialbostäder och övriga hus. De allra flesta av hyreslägenheterna byggdes under åren 1951-1980, ca 1 300 000 (54 %) och byggandet nådde sin kulmen 1960-1970 under vad som kom att kallas miljonprogrammet. Målet med det så kallade miljonprogrammet var att bygga en miljon bostäder för att komma tillrätta med den rådande bostadsbristen och enbart under 1960-talet byggdes nära 600 000 lägenheter i Sverige.<sup>3</sup> Den svenska befolkningen har emellertid under de 45 efterföljande åren växt med ca 1 666 000 personer medan bostadsbyggandet under denna tid kraftigt minskat och endast 250 000 lägenheter byggdes under åren 1981-2011.<sup>4</sup> Detta har bidragit till den rådande bostadsbristen och flera åtgärder måste till för att problemet inte ska förvärras.<sup>5</sup> En av dessa åtgärder är att renovera det redan existerande bostadsbeståndet för att på så sätt undvika att ännu fler bostäder måste byggas än som redan är fallet.

Idag utgör de bostäder som byggdes under miljonprogrammet ca 30 % av det totala antalet bostäder och dessa är således hem till miljontals svenskar. Dessa bostadshus undergår i skrivande stund en omfattande renovering då bland annat husens rörstammar uppnått den ålder då de bör bytas för att inte riskera att gå sönder. En renovering av detta mått är inte endast viktig för de boende och de fastighetsägare som äger och förvaltar dessa bostäder utan även för samhället i stort. Kostnaderna för att utföra dessa renoveringar är gigantiska, ett stambyte kostar omkring 250 000 kronor per lägenhet.<sup>6</sup> Detta betyder att den totala stamrenoveringskostnaden för samtliga lägenheter i det svenska hyresbostadsbeståndet uppgår till omkring 325 miljarder kronor. En intressant

---

<sup>3</sup> Statistiska centralbyrån, *Statistiknyhet nr. 2015:333*, 2015-04-23.

<sup>4</sup> Se diagram 1 på s. 10.

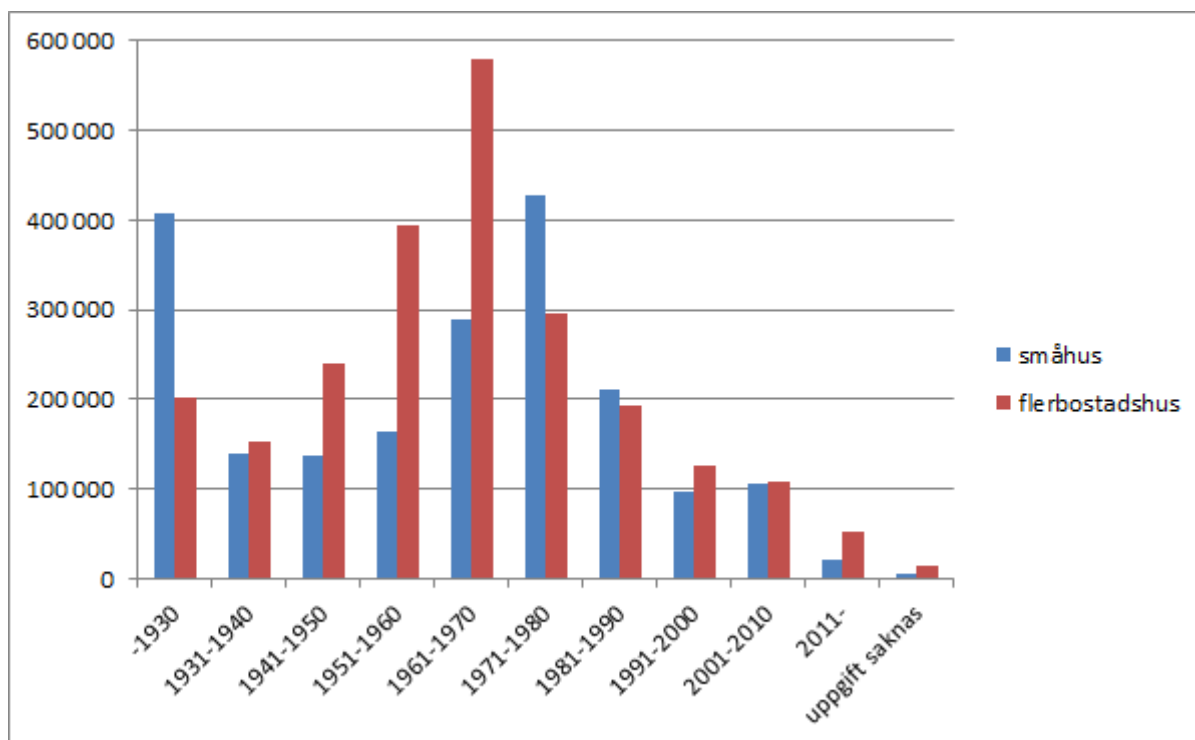
<sup>5</sup> Statistiska centralbyrån, *Befolkningsstatistik i sammandrag*, 2015-03-19.

<sup>6</sup> <http://www.titania.se/FAQ/Stambyten/Almant-om-stambyten/Vad-kostar-ett-stambyte/>, 2015-05-12 klockan 17.34 samt <http://stambytestockholm.nu/kostnader-for-stambyten/>, 2015-05-22 klockan 14.00.



jämförelse är att staten Sveriges totala utgifter år 2014 uppgick till totalt 840 miljarder, vilket betyder att om alla rörstammar skulle bytas samtidigt skulle det kosta drygt 38 % av landets totala utgiftspost.<sup>7</sup>

Diagram 1. Antal byggda hus i Sverige under tidsperioden 1930-2011



Källa: Statistiska centralbyrån, *Statistiknyhet nr. 2015:333*, 2015-04-23

Renoveringsarbetet kostar inte bara mycket pengar utan det tar dessutom lång tid att utföra och en stamrening kommer att påverka de boende i stor utsträckning. Därför är det viktigt att de lagregler som aktualiseras inte försvårar denna rening alltför mycket samtidigt som de boendes rättigheter måste tillvaratas.

En aspekt som gör reningen av miljonprogrammet speciell gentemot andra bostadsbestånd är, förutom dess stora omfattning, att många miljonprogramsområden har sociala problem såsom låg sysselsättning, kriminalitet och ekonomiskt svaga hyresgäster. Exempel på sådana områden är Tensta och Rinkeby i Stockholm och Rosengård i Malmö. Denna aspekt gör att

<sup>7</sup> Prop. 2014/15:100 s. 130.

till exempel reglerna kring vilka arbeten en hyresvärd får låta utföra vid en renovering blir särskilt intressanta då detta påverkar en eventuell hyreshöjning som följer på en renovering. Därutöver så aktualiseras frågan om hur reglerna kring slitaget av lägenheter fungerar då dessa påverkar hyresvärdens fastighetsförvaltningskostnader samt även frågan om hyresvärdens rätt till tillträde då denne vill renovera dessa flerbostadshus.

## 2.2 En grundläggande rättighet

Rätten till en egen bostad är en essentiell del av vårt svenska samhälle och denna rättighet framgår redan i RF 1:2. Denna grundsyn leder till att den lagstiftning som finns på området till stor del är utformad som en social skyddslagstiftning med mål att skydda den enskilde hyresgästen så att denne tillförsäkras ett tillräckligt bra och tryggt boende och lagstiftningen är därför som utgångspunkt tvingande till hyresgästens fördel.<sup>8</sup> En hyresgäst ska således inte behöva oroa sig för att den bostad denne hyr utgör en hälsorisk eller att hyresrätten godtyckligt kan sägas upp med de ekonomiska och personliga olägenheter detta medför.

I förarbetena till JB 12 kap. framhålls att det starka skydd som en hyresgäst åtnjuter syftar till att värna den enskildes trygghet för att på så sätt främja den sociala trivseln i samhället.<sup>9</sup> Lagstiftaren betonar i förarbetena att denna trygghet är särskilt viktig i det fall bostadsbrist råder, vilket gör frågan högst aktuell och intressant idag. Dessutom ger ett starkt besittningsskydd en vidgad handlingsfrihet, ett ökat oberoende och därmed förhöjd trivsel för hyresgästen. Samtidigt menar lagstiftaren att hyresvärdens förvaltningsmöjligheter inte får inskränkas i en så pass stor mån att det inte blir ekonomiskt intressant att bygga och förvalta hyresbostäder. Därför framhålls att ett visst mått av handlingsfrihet måste finnas och att denna handlingsfrihet inte bara ska leda till ekonomisk vinstmöjlighet utan även ge möjlighet till att upprätthålla god ordning och skick samt godtagbara bostadsförhållanden för fastighetens hyresgäster.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Flodin, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt* s. 81.

<sup>9</sup> Prop. 1968:91 Bihang A s. 34.

<sup>10</sup> Prop. 1968:91 Bihang A s. 34f.

Sammanfattningsvis kan dessa grundläggande skyddstankar sägas utgöra basen för det svenska hyressystemet och de ska därför ständigt hållas i åtanke när hyreslagstiftningen granskas.

### 2.3 Förutsättningar vid hyra av lägenhet

Att det är JB 12 kap. som reglerar hyra av lägenheter framgår av dess första paragraf. Däri stadgas att ett hyresförhållande av en lägenhet föreligger då ett avtal om upplåtande av hus eller delar av hus mot ersättning slutits. Något skriftlighetskrav för att ett giltigt avtal ska anses vara ingånget föreligger ej. Då ett avtal ingåtts mellan en hyresvärd och en hyresgäst ska som utgångspunkt hyresvärden tillhandahålla den aktuella lägenheten och hyresgästen ska betala den uppställda hyran. Enligt JB 12:9 ska lägenheten och andra gemensamma utrymmen som tillhandahålls, såsom tvättstuga och trapphus, på tillträdesdagen uppfylla de krav på fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet enligt den allmänna uppfattningen på orten. Vad som menas med fullt brukbart skick har lagstiftaren inte valt att precisera men genom att studera praxis på området samt reglerna om upprustningsföreläggande, JB 12:18a, kan vissa grundläggande krav fastställas. Till exempel ska det finnas kontinuerlig uppvärmning, rinnande varmt och kallt vatten, avlopp, spis och diskbänk.<sup>11</sup> Några höga krav är det således inte fråga om utan lägenheten ska vara utrustad med nödvändiga inredningsdetaljer och i övrigt ska den inte vara alltför sliten eller innehålla skadedjur.<sup>12</sup>

När hyresgästen väl flyttat in ska hyresvärden under hela hyresförhållandet hålla lägenheten i det skick som anges i JB 12:9 och hyresvärden ska med skäligena tidsmellanrum tapetsera, måla om och utföra andra sedvanliga reparationer så att lägenheten inte förfaller på grund av hyresgästens nyttjande. Hyresvärdens underhållsplikt framgår av JB 12:15 och det är således denna regel som initierar det renoveringsprojekt som detta examensarbete behandlar då de flesta av miljonprogramhusen är i behov av bland annat stamrening. Om hyresvärdarna inte tillser att detta utförs riskerar de att bryta mot reglerna i JB

---

<sup>11</sup> Grauers, *Nyttjanderätt* s. 39.

<sup>12</sup> Björkdahl, *Hyra av bostad och lokal* s. 90f.

12:15 då lägenheterna inte kommer att uppnå fullt brukbart skick i det fall en stam brister och vatten och avlopp slutar att fungera.

## **2.4 Hyresgästens rättigheter och skyldigheter**

### **2.4.1 Hyresgästens vårdplikt**

I linje med hyreslagens grundläggande syfte har hyresgästen givits ett direkt besittningsskydd. En hyresgäst som exempelvis betalar sin hyra i rätt tid och inte stör sina grannar eller använder lägenheten till kriminell verksamhet ska alltså inte behöva oroa sig över att bli godtyckligt uppsagd. Det är således endast då en hyresgäst åsidosätter sina skyldigheter som denne kan riskera att bli av med sin hyresrätt.<sup>13</sup>

Förutom kravet på att hyresgästen ska betala hyran på utsatt tid stadgas i JB 12:24 att hyresgästen är skyldig att väl vårda lägenheten och gemensamma utrymmen under avtalsförhållandet. Vad som avses med denna vårdplikt är att hyresgästen ska visa den aktsamhet som kan krävas av en ordentlig person i sitt användande av lägenheten.<sup>14</sup> Hyresgästen ska således använda hyresobjektet till det avtalade ändamålet och informera hyresvärden om skador uppkommer på lägenheten. Vidare ska hyresgästen tillse att lägenheten städas regelbundet. Är hyresgästen vållande till en uppkommen skada kan denne bli ersättningsskyldig. Hyresgästen kan även bli ersättningsskyldig för följskador som skadan leder till, såsom till exempel uteblivna hyresintäkter då lägenheten inte kan hyras ut direkt efter att hyresgästen avflyttat.<sup>15</sup> Har skadan däremot uppkommit genom en olyckshändelse gäller som huvudregel att hyresgästen inte blir ersättningsskyldig. Därutöver har hyresgästen rätt att använda lägenheten på ett sådant sätt att normalt slitage uppstår. Exempel på normalt slitage är hack och ojämn blekning av golv, fettfläckar och hål i väggar efter till exempel hyllor.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Björkdahl, *A.a.* s. 15.

<sup>14</sup> Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen - En kommentar* s. 212.

<sup>15</sup> RH 1997:56 s. 2.

<sup>16</sup> Björkdahl, *A.a.* s. 141.

Ett sådant slitage faller alltså under hyresvärdens underhållsplikt och är inte något som hyresgästen behöver stå till svars för.

#### 2.4.2 Sundhet, ordning och gott skick

Utöver den så kallade vårdplikten ska hyresgästen enligt JB 12:25 inte störa sin omgivning och dessutom ska denne agera så att sundhet, ordning och gott skick bevaras på fastigheten. En hyresgäst som bor i ett flerfamiljshus får alltså inte störa andra boende på ett sätt som går utöver vad som kan anses normalt. En hyresgäst har således rätt till ett umgängesliv som under vissa stunder stör grannar men dessa störningar får inte ske upprepade gånger utan endast undantagsvis. Hyresgästen är dessutom ansvarig för att familjemedlemmar och gäster som vistas i lägenheten följer dessa regler.

Bestämmelserna om sundhet, ordning och gott skick har införts för att förhindra osämja mellan grannar och minimera risken för ett onormalt slitage av flerfamiljshus. I praxis och doktrin ges som exempel på vad som strider mot sundhet, ordning och gott skick att inhysa ett stort antal katter i lägenheten, hota grannar eller låta onyktra gäster sova ruset av sig i trappuppgångar.<sup>17</sup>

Sammanfattningsvis är således de grundläggande reglerna om hyra av bostad enkla och tydliga att följa. Hyresvärderna ska tillhandahålla en lägenhet som håller en tillräcklig standard och hyresgästen ska betala hyran och samtidigt inte förstöra lägenheten eller störa sina grannar. Om detta följs kommer hyresgästerna att ha ett tryggt och bra boende och hyresvärdarna kommer att kunna ha hyresgäster som bor kvar under lång tid, som betalar sin hyra och inte sliter på lägenheterna mer än vad som är normalt.

## 2.5 Hyresvärdens ansvar för hyresobjektet

### 2.5.1 Följder vid avvikande skick under hyrestiden

Hyresvärderna ska enligt JB 12:15 som huvudregel hålla lägenheten i det skick som framgår av JB 12:9, alltså i det skick lägenheten hade vid tiden för

---

<sup>17</sup> Björkdahl, *A.a.* s. 151f.

hyresavtalets början. Hyresvärden har alltså en underhållsplikt som till skillnad från hyresgästens mer allmänna vårdplikt ger att hyresvärden ska utföra sedvanliga reparationer och alltså vara den som gör mer handfasta och omfattande arbeten.<sup>18</sup> I det fall ett hyresavtal ingåtts och en lägenhet eller allmänna utrymmen i ett flerbostadshus däremot avviker från det skick som kan krävas ska detta, enligt JB 12:16 som hänvisar tillbaka till JB 12:10-12, åtgärdas och påföljder såsom avhjälpande, självhjälp, åtgärdsföreläggande, hyresnedsättning och skadestånd kan komma att aktualiseras. Hyresvärden har som ägare till fastigheten ett stort intresse av att dess skick bibehålls och utgångspunkten är därför att hyresvärden ska avhjälpa eventuella brister då dessa uppkommit och hyresgästen upplyst om dess existens. En hyresvärd som dock endast ser sin fastighet som en ekonomisk placering ska inte kunna välja att inte praktiskt förvalta de uthyrda lägenheterna och utrymmena utan ska tvärt om vara tvungen att vara aktiv då slitage och skador uppstår. Att detta fullgörs säkerställs genom de regler kring de ovan nämnda följderna som aktualiseras när hyresvärden underlåter att avhjälpa uppkomna brister. Hyresgästens möjligheter att påverka hyresvärdens skötsel av fastigheten intensifieras stegvis då hyresvärden agerar på ett felaktigt sätt och hyresvärden kan i värsta fall riskera att fräntas den praktiska kontrollen av fastigheten, 2 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) (BFL).

Påföljdsreglerna har tillkommit för att uthyrda lägenheter i Sverige även i framtiden ska hålla en viss angiven standard. Dessutom säkerställer regelverket att förutsebarhet för både hyresvärdar och hyresgäster föreligger, då båda parter vet när åtgärder ska utföras och vem som ska utföra dem.<sup>19</sup> De följder som annars blir aktuella för en hyresvärd som inte utför nödvändiga renoveringar kommer här nedan att redovisas för att på ett tydligt sätt visa varför det ligger i hyresvärdens intresse att underhålla den egna fastigheten.

---

<sup>18</sup> Grauers, *A.a.* s. 41f.

<sup>19</sup> Björkdahl, *A.a.* s. 102f.

### 2.5.1.1 Självhjälp

I det fall hyresvärden underlåter att snarast avhjälpa en brist i lägenheten som hyresgästen underrättat hyresvärden om, uppstår en rätt för hyresgästen att själv avhjälpa felet. Självhjälprätt inträder således först efter att hyresvärden underlåtit att själv agera. Viktigt att påpeka i sammanhanget är att hyresgästen i efterhand måste kunna visa att det både förelåg en brist som var tvungen att åtgärdas samt att hyresvärden dessutom underrättats om bristen för att hyresgästen ska få sina kostnader ersatta. I praktiken bör hyresgästen använda sig av skriftlig kommunikation, företrädesvis rekommenderat brev, samt besiktningsman för att i största möjliga mån kunna vara säker på att få sina kostnader ersatta av hyresvärden.<sup>20</sup> Det framgår av förarbetena att självhjälprätten även gäller de allmänna utrymmena på fastigheten. En hyresgäst kan alltså låta reparera en tvättmaskin i den gemensamma tvättstugan om hyresvärden efter uppmaning underlåter att avhjälpa bristen. Dock förutsätter detta att bristen är så pass allvarlig att den utgör hinder och men i nyttjanderätten och någon rätt till självhjälp föreligger således inte vid mindre brister.<sup>21</sup>

### 2.5.1.2 Åtgärdsföreläggande

Då en reparation med stöd av självhjälprätten förutsätter att hyresgästen själv inledningsvis finansierar arbetet infördes regler om åtgärdsföreläggande för att undvika de fall då hyresgästen helt enkelt inte vill eller har råd att med stöd av självhjälprätten reparera en brist. Om en hyresvärd inte uppfyller sin underhållsplikt när en lägenhet eller ett gemensamt utrymme har slitits så pass att hinder eller men i nyttjanderätten uppstått kan hyresvärden enligt JB 12:16 åläggas ett så kallat åtgärdsföreläggande av hyresnämnden efter ansökan från den aktuella hyresgästen. Ett föreläggande får även förenas med vite.<sup>22</sup> Hyresvärden ska i ett sådant fall tillse att bristen avhjälps och lägenheten eller utrymmet återfår den standard som framgår av hyresavtalet eller lag. Ett

---

<sup>20</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 79f.

<sup>21</sup> Prop. 1968:91 Bihang A s. 212 samt prop. 1974:150 s. 456.

<sup>22</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 110.

åtgärdsföreläggande kan däremot inte tvinga en hyresvärd att förbättra standarden i de uthyrda utrymmena.<sup>23</sup>

Hur stor brist som i praktiken krävs för att ett åtgärdsföreläggande ska bli aktuellt är inte helt klarlagt och olika uppfattningar har framförts i doktrin.<sup>24</sup> Vad som tycks vara ostridigt är att det i vilket fall krävs att slitaget har en viss omfattning, och ett åtgärdsföreläggande ska således inte utfärdas då endast bagatellartade skador uppkommit. Hur stora brister som krävs för att ett åtgärdsföreläggande ska bli aktuellt beror även på hur de uppkommit. Om bristerna uppkommit på grund av att hyresvärden inte uppfyllt sin underhållsplikt är ribban lägre och det krävs inte att bristen är så pass stor att hinder eller men uppstått för att ett föreläggande ska kunna utfärdas.<sup>25</sup>

Om brist däremot uppkommit trots att hyresvärden uppfyllt sina förpliktelser bör gränsen enligt förarbeten och doktrin sättas högre och ett krav på att det föreligger hinder eller men i hyresgästens nyttjande fordras innan ett åtgärdsföreläggande blir aktuellt.<sup>26</sup> Ett exempel på när underhållsplikten är uppfylld men brist fortfarande föreligger är då störningar från grannar uppstår.<sup>27</sup> I och med att bristen måste resultera i hinder och men bör det således i detta fall krävas relativt omfattande störningar från grannar innan en hyresgäst kan framtvinga ett åtgärdsföreläggande gentemot en hyresvärd som inte lyckas hindra att en hyresgäst stör en annan. I dessa fall torde hyresvärden efter upplysning från den drabbade hyresgästen uppmana den störande grannen att upphöra med de störande aktiviteterna för att inte denne ska riskera att förlora sin hyresrätt. På så sätt bör frågan om ett åtgärdsföreläggande kunna undvikas i ett sådant fall. Då det istället rör sig om fysiska brister har det i förarbeten fastslagits att rekvisitet hinder och men först uppnåtts då det löpande underhållet varit eftersatt i ett flertal år och lägenhetens skick försämrats avsevärt på grund av detta.<sup>28</sup> Det ställs

---

<sup>23</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 126.

<sup>24</sup> ÖH 6967-13; 2014-02-27, Björkdahl, *A.a.* s. 104 och 118, Björkdahl, *Ordningen är nog en annan*, samt Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 110.

<sup>25</sup> Prop. 1974:150 s. 455f och 486.

<sup>26</sup> Björkdahl, *A.a.* s. 104 och 118 samt Holmqvist och Thomsson, *Hyreslagen – en kommentar* s. 110.

<sup>27</sup> Beckman, Bäärnhjelm, Cederlöf, Gerleman, Hermansson, Larsson, Lindberg, Millqvist och Synnergren, *Jordabalken – en kommentar till JB och anslutande författningar* s. 298.

<sup>28</sup> Prop. 1968:91, Bihang A s. 211.



alltså höga krav på vad som ska anses utgöra hinder och men i hyresrättslig mening.

Det ovan framförda ger sammanfattningsvis att ett åtgärdsföreläggande främst blir aktuellt då hyresvärden inte uppfyller sin underhållsplikt och att en bedömning av huruvida hinder och men föreligger därför som huvudregel inte blir nödvändig. Då en lägenhet eller ett gemensamt utrymme blivit så pass slitet att hinder och men uppstått torde hyresvärden knappast ha uppfyllt sin underhållsplikt, såvida det inte rör sig om ett utrymme som är utsatt för ovanligt högt slitage. Således krävs i de flesta fall inte att bristen medför hinder och men i nyttjandet och ett åtgärdsföreläggande bör kunna åläggas trots att hinder och men inte uppstått. Att lagstiftaren har avsett att det ska krävas ett så pass omfattande slitage, att underhållet varit eftersatt i ett flertal år, innan ett åtgärdsföreläggande ska aktualiseras ställer jag mig frågande till, men klart är att mindre skador på lägenheten inte är tillräckligt för att ett åtgärdsföreläggande ska kunna åläggas en hyresvärd.

### 2.5.1.3 Upprustningsföreläggande

För att förbättra boendestandarden i Sverige byggdes inte endast många nya hus under 60- och 70-talen utan även regler om sanering och upprustning av hyreshus infördes för att på så sätt höja standarden i det redan existerande bostadsbeståndet.<sup>29</sup> Idag har hyreshusbeståndet genomgående sanerats och bostadssaneringslagen (1973:731) har därför upphävts.<sup>30</sup> Däremot har lagstiftaren valt att behålla en möjlighet i JB 12:18a för att hyresgäster genom ett upprustningsföreläggande ska kunna få sin lägenhet renoverad i det fall den inte uppnår lägsta godtagbara standard. Till skillnad från ett åtgärdsföreläggande leder ett upprustningsföreläggande således till att standarden höjs. Användandet av upprustningsförelägganden är idag inte särskilt stort men regleringen ger trots allt ett grundskydd för den enskilde hyresgästen och är en del av det tydliga

---

<sup>29</sup> Björkdahl, *A.a.* s. 127.

<sup>30</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 142.

målet att en hyresgästs boende ska vara tryggt och tillräckligt bra.<sup>31</sup> En hyresvärd ska alltså inte kunna hyra ut vad som helst utan att riskera att det leder till kännbara påföljder.

#### 2.5.1.4 Särskild förvaltning

Om en hyresvärd mer allmänt åsidosätter sin underhållsplikt och förvaltning av fastigheten och detta leder till att kraven på sundhet, ordning och gott skick inte uppfylls kan hyresvärden fråntas sin rätt att förvalta fastigheten enligt regler i BFL. Det finns två former av särskild förvaltning. Den ena formen kallas för förvaltningsåläggande och betyder att hyresvärden får överlämna förvaltningen till en godtagbar förvaltare som hyresvärden själv får välja. Den andra formen kallas för tvångsförvaltning och betyder att hyresnämnden utser en förvaltare som ges relativt långtgående befogenheter och i princip företräder hyresvärden.<sup>32</sup> Det är den aktuella kommunen eller hyresgästorganisationen som kan ansöka om ett sådant tvångsingripande hos hyresnämnden enligt BFL § 29 och en enskild hyresgäst kan alltså inte ansöka om att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning. Exempel på när särskild förvaltning kan bli aktuell är då hyresvärden brister i sin skyldighet att tillse att gemensamma utrymmen städas, sophämtning utförs samt att värme och varmvatten finns.<sup>33</sup>

#### 2.5.1.5 Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Reglerna om hyresvärdens underhållsplikt är inte absoluta utan viss avtalsfrihet finns för att hyresgäster ska kunna få ett större inflytande över de lägenheter som de bor i. Som undantag till huvudregeln har det därför givits möjlighet enligt JB 12:15 2 st. 2 p. till en förhandlingsklausul i hyresavtalet där hyresvärden kan befrias från sin reparationsplikt. I regeln avgränsas inte denna avtalsmöjlighet men av förarbetena framgår att vad som vanligtvis bör kunna avtalas om

---

<sup>31</sup> Björkdahl, *A.a.* s. 127f.

<sup>32</sup> Grauers, *A.a.* s.49f.

<sup>33</sup> Björkdahl, *A.a.* s. 124.

begränsas till målning och tapetsering. Syftet med reglerna är att ge hyresgästerna möjlighet att tacka nej till reparationer som hyresvärden måste eller vill utföra för att hyresgästen istället ska kunna få sänkt hyra eller hyresrabatt. Det ska alltså finnas en möjlighet för den enskilde hyresgästen att avgöra om det sämre skick en lägenhet eventuellt har ändå är tillräckligt.<sup>34</sup>

Även om det i sig är bra att en hyresgäst själv får bedöma hur denne vill bo finns enligt min mening risker med denna ordning. Till att börja med kan det i en situation då det finns flera hyresgäster som tackar nej till reparationer av de uthyrda lägenheterna leda till att totalkostnaden för hyresvärden att reparera samtliga lägenheter på fastigheten höjs. Det är nämligen mer kostnadseffektivt att genomföra målning eller tapetsering av samtliga lägenheter i ett hus på en och samma gång än vid många spridda tidpunkter. Dessutom skulle en hyresgäst som notoriskt tackar nej till reparation av lägenheten bidra till att standarden sänks och kommer nära något som kan bli en fråga om brist i vad som på orten kan anses utgöra fullt brukbart skick. Det bör inte uteslutas att det finns hyresgäster som väljer att bo i en lägenhet som ligger på gränsen av vad som är tillåtet för att på så sätt kunna betala en låg hyra och detta går enligt min mening emot de hyresrättsliga grundtankarna. Även om problemet med den notoriska hyresgästen i viss mån förhindras genom att hyresvärden trots förhandlingsklausul måste tillse att lägenheten uppfyller kraven i JB 12:9 bör det inte vara i samhällets intresse att standarden på hyreslägenheter sänks. Detta trots att hyresgästerna får ett större inflytande på sitt boende.

En ordning som försvårar sedvanlig och nödvändig renovering riskerar alltså att inverka negativt på svensk fastighetsförvaltning och bostadsbeståndet. Samtidigt kan det i vissa fall vara så att en hyresvärd vill utföra arbeten som inte i strikt mening är nödvändiga och då är det bra att det finns en valmöjlighet för hyresgästen. Denna möjlighet bör dock enligt min mening inte ges alltför stort utrymme.

---

<sup>34</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 99f.

### 2.5.1.6 Hyresnedsättning, skadestånd samt uppsägningsmöjlighet

Då en brist uppstår i nyttjandet av en hyresrätt har hyresgästen, så länge denna inte själv orsakat bristen, möjlighet att få en nedsättning av hyran. Denna möjlighet kan förvisso avtalas bort genom en klar och tydlig avtalsklausul men så länge detta inte gjorts kan hyresgästen få rätt till en nedsättning av hyran motsvarande det intrång som det avvikande skicket leder till, enligt JB 12:11 1 st. 5 p. och JB 12:16. Till exempel skulle en nedsättning av hyran kunna bli aktuell om ett läckage på en vattenledning i ett flerbostadshus orsakar att något vatten inte kan levereras till lägenheterna under en period. En hyresgäst som på grund av läckaget inte kan nyttja lägenheten fullt ut eller kanske till och med inte kan bo i lägenheten under denna tid bör ha rätt till en nedsättning i hyran som motsvarar detta men i nyttjandet.<sup>35</sup> Om en brist i lägenheten är av väsentlig betydelse och hyresvärden underlåtit att trots uppmaning avhjälpa bristen eller då bristen inte kan avhjälpas utan dröjsmål, har hyresgästen dessutom en rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande, enligt JB 12:6. Denna uppsägningsmöjlighet är dock i tider av bostadsbrist ett tämligen uddlöst påtryckningsmedel mot hyresvärden som med lätthet torde kunna få lägenheten uthyrd till en annan hyresgäst.

Parallellt med de ovan återgivna påföljderna kan en hyresgäst alltid begära ersättning för den skada som denna lidit på grund av hyresvärdens agerande. För att vinna framgång med en sådan talan måste dock hyresvärden anses vara vållande till skadan. I dessa fall används så kallad omvänd bevisbörda vilket betyder att då den kärende, hyresgästen, kan visa att brist förelegat och att skada uppstått på grund av detta är det den svarande, hyresvärden, som måste visa att denne inte varit försumlig för att denne ska undvika ersättningskyldighet. Om en hyresvärd agerat försumligt (oaktsamt, ovarsamt eller vårdslöst) riskerar denne därmed att få ersätta hyresgästen för skador som inte endast direkt rör lägenheten. Ersättning för hotell och restaurangbesök kan även komma på fråga.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Björkdahl, *A.a.* s. 105f.

<sup>36</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 84f.

## **2.6 Sammanfattning**

Det svenska hyressystemet genomsyras av en strävan efter trygghet och kvalité för den enskilde hyresgästen. Alla lägenheter som hyrs ut ska hålla en viss standard och dessutom ska boendemiljön vara lugn och trygg. Lagstiftaren har därför valt att använda sig av ett relativt långtgående påföljdssystem, såsom till exempel åtgärds- och upprustningsförelägganden och särskild förvaltning, för att på detta sätt säkerställa hyresgästens rättigheter. Även själva hyresrätten ska vara trygg och det har därför ansetts viktigt att reglerna om förverkande av hyresrätten är tydliga. Denna grundtanke med hyreslagstiftningen och de praktiska reglerna kring hyresgästens och hyresvärdens rättigheter och skyldigheter kommer fortsatt återkopplas till i detta arbete. Dessa regler blir särskilt intressanta i frågor som rör miljonprogramhusen då husen har uppnått en så pass hög ålder att åtgärder måste vidtas vilket leder till att reglerna ofta aktualiseras.

## 3 Problematiken kring miljonprogramhusen

### 3.1 Sociala faktorer

Det finns som vanligt flera sidor av ett problem, och renovering av miljonprogramhusen är inget undantag. Det huvudsakliga problemet är de aktuella husens ålder, som leder till att vissa vitala delar i de fysiska huskropparna måste bytas inom en snar framtid. Detta kostar mycket pengar och påverkar dessutom hyresgästerna som måste stå ut med långdragna renoveringsarbeten, avstängt vatten och i många fall höjd hyra. Förutom husens ålder har flera områden med många miljonprogramhus problem med hög omflyttning bland hyresgäster, segregation och andra sociala problem som tillsammans leder till ett förhöjt slitage på bostäder och gemensamhetsutrymmen.<sup>37</sup> Detta gör att renoveringsbehovet bland många av dessa hus är stort, samtidigt som många av hyresgästerna är låginkomsttagare och därför inte har råd med kraftigt höjda hyror.

Då dessa hus ska renoveras finns det många regler till skydd för de enskilda hyresgästerna som hyresvärden måste ta hänsyn till. Dessa regler och de processer som de leder till gör att det praktiska renoveringsarbetet försvåras och kostnaderna för renoveringen ökar. De intressen som här står i strid med varandra och måste tas hänsyn till är således hyresgästens skydd och hyresvärdens ekonomi, vilken i längden påverkar den svenska bostadsmarknaden. Vad som gör just miljonprogramhusen intressanta är att de är så väldigt många att de påverkar samhället i stort. En reglering som i alltför stor mån försvårar stora renoveringar av dessa hus får följaktligen enorma konsekvenser över hela landet.

### 3.2 Fysiska faktorer fastslår spelreglerna

Alla delar av ett hus slits i någon mån under husets livstid och måste efter olika lång tid lagas eller bytas ut. Jag kommer dock inte att utreda alla tänkbara åtgärder som aktualiseras i ett hyreshus för att visa på problem med dagens

---

<sup>37</sup> Nordlund, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt* s. 347f.

hyresreglering, utan har valt att inrikta mig på vatten- och avloppsstammar då en reparation av dessa påverkar hyresgästerna i stor utsträckning.

De vatten- och avloppsstammar som finns i ett hus måste med jämna mellanrum bytas ut. Detta kallas vanligtvis för stambyte och sker i ett intervall på 30-50 år beroende på rörmaterial.<sup>38</sup> Då de hus som byggdes under miljonprogrammet idag har uppnått en ålder på 35-55 år är de i stort behov av just stambyten om detta inte redan utförts. I och med att ett stambyte är ett omfattande ingrepp brukar hyresvärden samtidigt renovera både badrum och kök, då dessa utrymmen påverkas av stambytet och det är därför ekonomiskt förmånligt att utföra allt arbete på en gång.<sup>39</sup> Totalkostnaden blir nämligen högre när man genomför mindre punktinsatser på äldre hus än när mer långsiktiga renoveringar utförs, även om kostnaderna för dessa renoveringar är höga på kort sikt.<sup>40</sup>

Det bör i sammanhanget tilläggas att kostnaderna för underhåll av en lägenhet ska tas upp som kostnader under samma år som åtgärderna utförs, medan standardhöjande arbeten däremot får periodiseras.<sup>41</sup> Detta gör att hyresvärden även kan ha ett ekonomiskt incitament, utöver det praktiska, att förbättra till exempel badrum genom att helkakla väggarna och riva ut plastmattor och ersätta dem med klinkergolv. Detta beror på att en hyresvärd kan påverka värderingen av det egna fastighetsbolaget genom att kostnadsföra stora renoveringar på olika sätt i bolagets resultatrapporter.<sup>42</sup>

Om stammarna i ett hus inte byts ut riskerar hyresvärden att en vattenläcka uppstår, vilket i sin tur kan leda till omfattande skador på byggnaden och höga reparationskostnader. Dessutom tillkommer kostnader för de skador som hyresvärden åsamkat hyresgästerna genom att vara försumlig. Att byta stammar är därför en viktig åtgärd som inte bör skjutas på framtiden trots att kostnaderna är höga. För att hyresvärdens börda dock inte ska bli alltför stor måste de regler som aktualiseras vid en renovering av detta slag inte i alltför stor utsträckning

---

<sup>38</sup> Nordlund, *A.a.* s. 348.

<sup>39</sup> Prop. 2001/02:41 s 17.

<sup>40</sup> Nordlund, *A.a.* s. 346.

<sup>41</sup> Nordlund, *A.a.* s. 350f.

<sup>42</sup> Nordlund, *A.a.* s. 355f.

försvåra eller omöjliggöra hyresvärdens arbete. Detta är viktigt i tider av bostadsbrist då det är nödvändigt att alla bostäder som finns utnyttjas och inte undergår tidskrävande reparationer som kunde undvikits genom renoveringar i god tid. Särskilt viktigt är det i fallet med miljonprogramhusen när man betänker att de utgör 30 % av det totala antalet bostäder i Sverige.



## 4 Hyresgästinflytande vid ombyggnad

### 4.1 Begränsningar i praktiken

En ägare av en hyresfastighet får till skillnad från en villaägare inte utföra renoveringar av sitt hus på vilket sätt som helst. Hyresvärden måste vid större arbeten istället ge ett visst inflytande till de boende i huset. Denna ordning har vuxit fram som en del i upprustningen av landets bostadsbestånd och reglerna återfanns tidigare i BSL, bland annat i § 2 a. Målet var att hyresvärdarna skulle se till att lägenheterna höll lägsta godtagbara standard, och hyresgästerna skulle samtidigt kunna hindra hyresvärden från att utföra ombyggnationer som inte behövdes för att uppnå detta. Lagstiftaren syftade därmed till att ge hyresgästerna inflytande över förvaltningen av det hus de bor i och dessutom skulle detta hyresgästinflytande stärka besittningsskyddet. Om hyresgästerna inte ges en möjlighet att förhindra vissa ombyggnationer skulle nämligen detta riskera att leda till att hyresgästen tvingas flytta på grund av de höjda hyror som vanligtvis följer av en ombyggnation.<sup>43</sup> Det har därför ansetts vara viktigt att hyresgästerna både är väl informerade och dessutom i viss utsträckning har möjlighet att påverka förbättrings- och ändringsarbeten av hyreshus.<sup>44</sup> Samtidigt är det viktigt att en avvägning mellan hyresgästernas rätt till inflytande och hyresvärdens möjligheter till rationell fastighetsförvaltning görs, så att hyresgästerna ges ett reellt inflytande samtidigt som de inte övertar bestämmanderätten över husets förvaltning.<sup>45</sup>

Reglerna om hyresgästinflytande återfinns i JB 12:18 d-h och fastställer bland annat att hyresvärden inte på eget bevåg får utföra standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på bostadslägenhetens bruksvärde. Arbeten som leder till en inverkan på bruksvärdet som är större än obetydlig är således som huvudregel inte tillåtna. Vad som avses med ”obetydlig inverkan” är i praktiken just en ytterst marginell hyreshöjning. En installation som ledde till en hyreshöjning på 25 kr/mån. har av domstolen ansetts utgöra en obetydlig

---

<sup>43</sup> Prop. 1996/97:30 s. 30.

<sup>44</sup> Björkdahl, *A.a.* s. 129.

<sup>45</sup> A. prop. s. 64.

inverkan, och arbetet bedömdes därför vara endast en oväsentlig ändring och krävde alltså inget tillstånd.<sup>46</sup>

Inte heller får hyresvärden vidta åtgärder som leder till en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller gemensamma utrymmen på fastigheten, JB 12:18 d. För att sådana arbeten ska få utföras i en bostadslägenhet krävs godkännande av den berörda hyresgästen och ska arbete utföras på de gemensamma utrymmena krävs godkännande av hyresgästerna i mer än hälften av lägenheterna.<sup>47</sup> Rena underhålls- eller reparationsarbeten får däremot utföras utan att samtycke från hyresgästerna inhämtats, i och med att de inte påverkar lägenhetens bruksvärde då de endast återställer dess skick. Dessa reparationer får alltså utföras så länge de inte heller leder till en inte oväsentlig ändring. Exempel på rena underhålls- eller reparationsarbeten är byte av elinstallationer och rörstammar.<sup>48</sup>

Om hyresgästen inte vill att hyresvärden ska genomföra renoveringsåtgärder och därför inte lämnar sitt godkännande, som är bindande, kan hyresvärden, två månader efter att hyresgästen skriftligen meddelats om att hyresvärden vill utföra arbeten, ansöka om tillstånd hos hyresnämnden att få utföra åtgärderna, JB 12:18 e. Hyresnämnden prövar först, under förutsättning att hyresgästen ifrågasatt hyresvärdens intresse, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och därefter om detta genomförande är oskäligt mot hyresgästen. Hyresvärdens ansökan avslås således direkt om ett objektivt och acceptabelt motiv till renoveringen inte kan visas.<sup>49</sup> Bedömningen av huruvida åtgärderna är oskäligen gentemot hyresgästen skall göras utifrån ett objektivt hyresgästintresse, JB 12:18 f. Det är alltså vad hyresgäster i allmänhet tycker som är avgörande, inte den enskilde hyresgästen. Föreligger särskilda skäl kan dock även hänsyn tas till omständigheter som hänför sig till den enskilde hyresgästen, JB 12:18 f.

---

<sup>46</sup> ÖH 1465-07; 2007-06-21.

<sup>47</sup> Prop. 2001/02:41 s. 87 samt Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 152.

<sup>48</sup> RH 2000:32 s. 1.

<sup>49</sup> Prop. 1996/97:30 s.74.

Det är inte nödvändigt att en majoritet av hyresgästkollektivet har ett visst intresse utan det räcker med att intresset finns bland ”breda grupper” av hyresgästerna för att det ska anses vara ett objektiva hyresgästintresse.<sup>50</sup> Någon närmare definition av vad som ska anses utgöra ”breda grupper” framkommer inte av förarbetena. Detta synsätt är intressant då det i praktiken betyder att en lägre boendestandard kan anses ligga i det objektiva hyresgästintresset, så länge som det är en tillräckligt stor grupp hyresgäster som efterfrågar just detta. Ett sådant utfall strider mot det i förarbetena fastslagna målet, att bostadsbeståndet ska ha en hög standard. Det kan även leda till att genomförandet av övergripande och rationella renoveringar försvåras och fördyras då hänsyn till hyresgästers vilja att ha en lägre hyra, med hjälp av en sämre standard, ska anses utgöra ett objektiva hyresgästintresse. Men tanke på förarbeten och det syfte som hyreslagen ska uppfylla anser jag att detta är olämpligt i ett långsiktigt perspektiv och viss varsamhet bör iakttas i det fall det objektiva hyresgästintresset även ska anses inbegripa ”breda grupper” trots att de inte utgör en majoritet av hyresgästkollektivet.

Reglerna om hyresgästinflytande gäller inte möblerade rum eller lägenheter för fritidsändamål. De gäller inte heller en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, enligt JB 12:18 g. Reglerna gäller dessutom inte en lägenhet som utgör en del av hyresvärdens egen bostad. Om en åtgärd som enligt huvudregeln kräver godkännande påbörjas utan att sådant inhämtats skall hyresnämnden förbjuda hyresvärderna att utföra åtgärden, JB 12:18 h. Ett sådant förbud får förenas med vite.

Sammanfattningsvis ska hyresvärderna ge hyresgästerna ett visst inflytande när renoveringar ska utföras i ett hyreshus. Hyresgästen ska kunna motsätta sig arbeten som leder till en inte obetydlig förändring av lägenheten eller den hyra som ska betalas. Är däremot dessa åtgärder endast reparations- eller underhållsarbeten krävs inte att något godkännande inhämtas.

---

<sup>50</sup> Prop. 2001/02:41 s. 70.

## 4.2 Aktuell problematik i miljonprogramhusen

### 4.2.1 Diskrepans mellan huvudregel och tillämpning

Reglerna om hyresgästers inflytande vid renovering och ombyggnation leder till vissa problem, inte minst vid stambyten i miljonprogramhus då standardhöjande åtgärder i våtutrymmen och kök genomförs i samband med bytet av stammarna. Vill hyresvärden vid dessa reparations- eller underhållsarbeten förbättra standarden i lägenheterna genom att installera nya modernare material, till exempel klinkerplattor istället för plastmattor eller ny köksinredning, krävs som huvudregel godkännande av hyresgästen enligt ordalydelsen i JB 12:18 d. Detta beror på att åtgärderna leder till en standardhöjning som i sin tur leder till att lägenhetens bruksvärde ökar på ett inte oväsentligt sätt och således även hyran. Om hyresgästen inte ger sitt godkännande måste hyresvärden därför ansöka hos hyresnämnden för att kunna få arbetet godkänt. Nämnden prövar då om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av åtgärderna och om det arbete som ska utföras är oskäligt gentemot hyresgästen. Att i samband med ett stambyte samtidigt renovera badrum och kök för att det är mest ekonomiskt effektivt, torde så gott som alltid vara att anse som ett beaktansvärt intresse. Hyresvärdens intresse av ekonomiskt rationella insatser ska ges en särskild betydelse vid nämndens prövning.<sup>51</sup>

Mot hyresvärdens ekonomiska intresse står hyresgästens intresse av att till exempel behålla äldre men väl fungerande inredning och att renoveringen leder till en opåkallat hög hyra.<sup>52</sup> Hyresnämnden har dock i dessa fall valt att värdera hyresvärdens intressen högre än det objektiva hyresgästintresset.<sup>53</sup> Att kunna göra ekonomiskt och praktiskt rationella renoveringar har ansetts väga tungt, trots att de i många fall förhöjer boendestandarden, och således hyran, påtagligt. Hyresnämnden har därför så gott som alltid givit hyresvärdar tillstånd att i samband med stambyte även kakla väggar, lägga klinker, installera badrumsskåp med belysning, handdukstork, nya beslag samt ettgreppsblandare i badkar eller

---

<sup>51</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.*, s. 164.

<sup>52</sup> Prop. 1996/97:30 s. 74.

<sup>53</sup> Prop. 2001/02:41 s. 17.

dusch och i tvättställ. Nämnden har anfört att detta bör tillåtas bland annat då dessa nyare material har en längre livstid än de som tidigare använts. Även totalrenovering av kök har tillåtits och därför kan hyresvärden byta ut köksskåp, diskbänk, bänkskivor, installera köksfläkt, byta ut gasspis mot elspis, installera ettgreppsblandare och diskbänksbelysning samt kakla ovanför diskbänk och spis i samband med ett stambyte.<sup>54</sup> En hyresgästs intresse av att bevara köksinredning från 30-talet ansågs av Svea HovR inte utgöra tillräckliga skäl att inte ge hyresvärden tillstånd att genomföra en totalrenovering av kök i samband med stambyte.<sup>55</sup>

En hyresvärd har alltså möjlighet att i samband med stambyte renovera lägenheter på ett sådant sätt att de uppnår modern nybyggnadsstandard.<sup>56</sup> Det anses nämligen ligga i de flesta hyresgästers intresse att få bo i en lägenhet som är inredd med modern inredning. Utredaren har i förarbetena dock framfört att detta leder till att hyresgästerna endast har ett reellt inflytande över så kallade lyxrenoveringar och att detta inte är lämpligt.<sup>57</sup> Jag frågar mig emellertid om en motsatt ordning inte skulle vara än mindre lämplig då en möjlighet för hyresgäster att, i ännu större utsträckning än idag, påverka renoveringen i ett hyreshus ökar renoveringskostnaderna. Dessutom riskerar ett utökad hyresgästinflytande att leda till att det objektiva hyresgästintresset frångås då den enskilde hyresgästen ges en större möjlighet att påverka utformningen av lägenheten. Detta är inte lämpligt då det bör tas stor hänsyn till det intresse som framtida hyresgäster har. En framtida hyresgäst torde vilja ha en modern standard och en lägenhet som inte är personligt inredd av en tidigare hyresgäst, vilket talar mot en ökad möjlighet till individuellt anpassade renoveringar.<sup>58</sup> Med beaktande av den höga omflyttningsfrekvensen i miljonprogramhusen är detta särskilt angeläget vid renoveringar i dessa hus. Därför anser jag det vara lämpligt att även i fortsättningen tillåta större rationella renoveringar.

---

<sup>54</sup> Prop. 2001/02:41 s. 16f.

<sup>55</sup> ÖH 3533-04; 2004-09-16.

<sup>56</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.*, s. 160.

<sup>57</sup> Prop. 2001/02:41 s. 24.

<sup>58</sup> A. prop. s. 24f.

Att hyran i dessa fall riskerar att höjas kraftigt har inte hindrat hyresnämnden och Svea HovR från att godkänna de aktuella renoveringarna. Det har i förarbetena till och med framförts att även renoveringar som leder till kraftigt höjda hyror bör godkännas så länge som de inte går utöver vad en normal och ändamålsenlig fastighetsförvaltning kräver.<sup>59</sup> Detta betyder att hyresvärden får utföra omfattande renoveringar och hyresnämnden använder sig av ett resonemang som tydligt ger genomslag för målet med hög boendestandard och förarbetenas syfte att hyresvärden ska kunna bedriva en rationell fastighetsförvaltning.<sup>60</sup> Detta anser även jag vara en lämplig intresseavvägning då ett motsatt utfall på lång sikt skulle leda till en sänkt boendestandard och ett alltför stort hyresgästinflytande som skulle försvåra rationella renoveringar. En annan ordning skulle leda till förhöjda kostnader för hyresvärdarna vilket strider mot lagens förarbeten. Den ökade kostnad som en icke-rationell renovering leder till kan dessutom förväntas återspeglas i hyresgästernas hyror vilket gör att det även ligger i hyresgästernas intresse att renoveringar utförs på ett snabbt och kostnadseffektivt sätt. Om förvaltningskostnaderna för en hyresfastighet ökar torde nämligen en parallell ökning av de boendes hyror kunna förväntas.

Jag anser således att det inte är tillämpningen av reglerna i sig som är problematisk utan problematiken ligger i att den praktiska tillämpningen av dessa regler skiljer sig iögonfallande mycket från den uppfattning en läsare får av att studera huvudregelns ordalydelse. Även om det stämmer att hyresvärden som huvudregel måste få hyresgästens godkännande så gör möjligheten att istället få hyresnämndens godkännande att hyresgästinflytandet urholkas om inte hyresnämnden upprätthåller hyresgästernas skydd. Hyresnämndens och Svea HovR:s tolkning och tillämpning av reglerna blir därför avgörande för det rättsliga skydd som hyresgästen erkänns. Om hyresnämnden i dessa fall godkänner så gott som alla renoveringar och ombyggnationer som hyresvärdar vill genomföra försvinner således hyresgästinflytandet helt. Detta kan i och för sig anses vara lämpligt med tanke på bostadsbristen och ur en ekonomisk

---

<sup>59</sup> Prop. 1996/97:30 s. 70.

<sup>60</sup> Prop. 1996/97:30 s. 64.

synvinkel, men om lagstiftaren vill att regelverket ska tillämpas på detta sätt bör detta framgå även i lagtexten. Dagens tillämpning av regleringen leder till att förutsebarheten påverkas negativt då lagtextens ordalydelse i viss mån inte tycks stämma överens med dess innebörd.

#### 4.2.2 Ekonomiskt svaga hyresgäster

En faktor som är särskilt aktuell vid renoveringar och ombyggnationer i områden med hög andel miljonprogramhus är att en stor andel av hyresgästerna ofta har en låg inkomst.<sup>61</sup> Stadsdelen Rinkeby i västra Stockholm är ett tydligt exempel där medelinkomsten år 2011 var 182 000 kr, jämfört med invånarna på Norrmalm som låg i topp med 397 000 kr. I områden där invånarna har liten eller ingen möjlighet att betala en kraftigt höjd hyra uppstår problem då miljonprogramhusen ska renoveras. Hyresvärdarna å sin sida vill och får förbättra lägenheterna i samband med stambyten samtidigt som hyresgästerna inte vill eller ens klarar av att betala en hyreshöjning. Dessutom har, som framförts ovan, hyresgästerna en mycket liten, om ens någon, möjlighet att utöva inflytande över graden av upprustning av hyreshuset. Det har framförts att de hyreshöjningar som följer vid renoveringen av miljonprogramhus i vissa fall kunnat uppnå så höga nivåer som 50 %.<sup>62</sup> Den avvägning som hyresvärderna därför måste göra i dessa fall är hur bra standard, och följaktligen hur hög hyra, dennes hyresgäster klarar av att betala och om efterfrågan på hyreslägenheter är så pass stor att andra hyresgäster kommer att vilja betala den nya hyran. I dagens läge med en stor bostadsbrist torde risken för hyresvärderna att stå med tomma lägenheter vara tämligen liten och incitamentet att genomföra upprustningar därför stort. Detta leder till en försämrad trygghet hos de boende i dessa områden och segregationen ökar då endast mer kapitalstarka hyresgäster har råd att bo kvar.

---

<sup>61</sup> Sweco, *Statistik om Stockholm - Inkomster i Stockholm 2011* s. 3.

<sup>62</sup> Björkdahl, *A.a.* s. 129.

Att segregationen ökar och boendetryggheten minskar är i sig inte eftersträvansvärt. Samtidigt riskerar bostadsbristen att förvärras på lång sikt om hyresnämnden och Svea HovR ändrar sin syn på att hyresvärdar ska kunna renovera lägenheter till nybyggnadsstandard för att på så sätt tvinga kvar hyrorna på samma nivåer som innan ett stambyte. På ett kortsiktigt plan kommer hyrorna förvisso att höjas och detta leder till att boende kan tvingas att flytta, men på ett långsiktigt plan skulle en lösning där hyresvärdarna istället inte tillåts att förbättra standarden till nyproduktionsskick, utan istället endast tillåts att återföra lägenheterna till tidigare skick, leda till att den generella boendestandarden inte förbättras. Dessutom skulle detta leda till att mindre finansiella medel frigörs, vilka på lång sikt skulle ge hyresvärdar möjlighet till nyproduktion av hyreslägenheter. En förändring av den nuvarande tillämpningen av JB 12:18 d-f skulle således enligt min mening riskera att förvärra bostadsbristen istället för att förstärka tryggheten hos de boende, då priserna på de nuvarande hyresrätterna skulle fortsätta att långsamt stiga samtidigt som alltför få hyreslägenheter nyproduceras.

En annan strategi för att motverka stigande hyror och en alltför långsam nyproduktionstakt skulle kunna vara att offentligt finansierade byggprojekt initieras samtidigt som regeltillämpningen förändras. I ett sådant fall skulle fler hyreslägenheter produceras samtidigt som hyresökningen på de redan existerande hyreslägenheterna dämpas. En förändring av praxis på detta sätt strider dock mot det i förarbetena fastslagna syftet att fastighetsägare ska kunna bedriva en rationell fastighetsförvaltning, och detta skulle i sin tur äventyra ekonomin på fastighetsmarknaden då minskade vinster kring ägande och förvaltning av hyreshus skulle bli resultatet.

En strategi som däremot skulle ge fortsatt ekonomisk stabilitet för hyresvärdar, fler hyresrätter, förbättrad standard på redan existerande hyreslägenheter samt en oförändrad regeltillämpning skulle vara om offentliga byggprojekt påbörjas samtidigt som hyresnämndens och Svea HovR:s regeltillämpning inte förändras. Redan existerande hyreslägenheter kan då renoveras på ett rationellt sätt samtidigt som det totala antalet hyreslägenheter



ökar. Att producera dessa bostäder kommer dock att kosta stora summor och det är minst sagt osäkert om den politiska viljan för detta finns. Dessutom skulle kostnaden på lång sikt bli ännu högre om inte hyresvärdarna även fortsatt tillåts att renovera miljonprogramhus till nybyggnadsstandard i och med att detta leder till ökad möjlighet för privata nybyggnadsprojekt, vilket minskar det antal lägenheter som staten måste bygga.

#### 4.2.3 Långdragen renoveringsprocess

Ett annat problem som uppkommer till följd av utformningen av dagens reglering, bland annat rörande hyresgästinflytandet, är att det tar lång tid att genomföra en renovering av hyreshus. Bland annat beror det på att förberedelserna inför renoveringen tar lång tid och kostnaderna för hyresvärden ökar därför. Hyresvärden måste till en början informera och förhandla med alla hyresgäster, vilket vanligtvis innebär ett omfattande arbete.<sup>63</sup> Därefter måste hyresvärden invänta utgången av de i JB 12:18 e två fastslagna månaderna innan en ansökan kan skickas in till hyresnämnden. Denna tidsfrist var tidigare en månad och när den utökades med en ytterligare månad ifrågasattes detta i förarbetena. Man ansåg att en månad var tillräckligt lång tid och att den extra månaden endast ytterligare ökar kostnaderna för hyresvärden.<sup>64</sup>

När en ansökan väl inkommit till hyresnämnden tar det vanligtvis omkring sex till tio månader innan nämnden tar upp frågan och då nämnden fattat ett beslut tar det ytterligare tre veckor innan det vunnit laga kraft.<sup>65</sup> Om detta beslut dessutom överklagas kommer parterna att få invänta Svea HovR:s dom som även den ska vinna laga kraft innan en eventuell renovering kan påbörjas. Det är inte ovanligt att den totala väntetiden uppgår till över två år innan den faktiska renoveringen kan inledas.<sup>66</sup>

---

<sup>63</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 155.

<sup>64</sup> Prop. 2001/02:41 s. 23.

<sup>65</sup> Reldén, Hyresråd, Hyres- och arrendenämnden Stockholm, email 2015-05-05.

<sup>66</sup> Maria Liljebäck, Advokat, Advokatfirman Steinman, intervju 2015-02-11, Stockholm.

Med tanke på hur praxis på området ser ut, att det så gott som alltid ges tillstånd till att utföra de renoveringar som vanligtvis aktualiseras vid ett stambyte, kan det ifrågasättas om inte gången i hyresnämnd och Svea HovR resulterar i orimligt höga processuella kostnader trots att utfallet på förhand kan förutses. Det är visserligen så att olika avarter av renoveringar som hyresvärdar vill genomföra kan förhindras tack vare möjligheten till överprövning, men frågan är om en mer summarisk prövning bör kunna tillåtas för att på så sätt påskynda renoveringstakten av miljonprogramhusen. En lösning torde vara att hyresnämnden i framtiden utgör den enda instansen i dessa ärenden, en annan att hyresvärdar alltid tillåts att utföra de i praxis framlagda renoveringsarbetena utan att godkännande av hyresgästerna utkrävs.

När det först och främst gäller att frånta hyresgästerna deras rätt att överklaga hyresnämndens beslut till hovrätten, leder detta förvisso till att rättssäkerheten inskränks men i och med att det finns en så tydlig praxis på området bör hyresnämnden anses vara en tillräckligt kompetent instans att på egen hand kunna bedöma vad som utgör en tillåten renovering. Jag anser därför att hyresnämnden ska vara första och enda instans då frågan rör hyresgästinflytande och renoveringsåtgärder, för att på så sätt göra processerna mindre långdragna, minska de processuella kostnaderna och påskynda renoveringen av miljonprogramhusen. Detta påskyndande är särskilt angeläget i och med den bostadsbrist som råder.

När det däremot gäller att begränsa hyresgästinflytandet så att hyresvärden inte behöver inhämta godkännande från de berörda hyresgästerna vid dessa aktuella renoveringar är detta förmodligen en alltför ingripande åtgärd som strider mot både lag och förarbeten. Dessutom leder det till att eventuella gränsdragningsproblem i fråga om vad som är en tillåten åtgärd i ett sådant fall kommer att bedömas av den enskilde hyresvärden, vilket givetvis är direkt olämpligt.

Sammantaget skulle de positiva effekterna av att ha en kortare och snabbare instansordning väga tyngre än den förlust i rättssäkerhet som följer, vilken med dagens rättstillämpning är liten. En detaljreglering kring renovering av

rörstammar är däremot en lösning som på ett alltför ingripande sätt inskränker rättssäkerheten, samtidigt som gränsdragningsproblem och således nya processer skapas.

### **4.3 Sammanfattning**

Mot bakgrund av denna undersökning av huruvida JB:s regler rörande hyresgästinflytande inskränker hyresvärdars möjlighet till renovering av miljonprogramhus i en alltför stor utsträckning framstår det som tydligt att det finns flertalet faktorer som sammantagna leder till problem. Det icke harmoniserade regelverket kring hyresgästinflytande riskerar att leda till en ökad rättsosäkerhet. De ofta ekonomiskt svaga hyresgästerna har förutom denna osäkerhet även svårigheter att betala en relativt kraftig hyreshöjning som renoveringen av miljonprogrammet leder till, vilket även leder till ökad segregation. Då hyresgästerna i dessa fall vill förhindra att vissa åtgärder utförs för att på så sätt undvika en hyreshöjning samtidigt som regelverket kring detta i viss mån ger en snedvriden bild av den juridiska verkligheten, är risken stor att rättsliga processer uppkommer. Dessa processer tar lång tid trots att utgången ofta är till hyresvärdens fördel och den totala kostnaden för renoveringen av husen i miljonprogrammet ökar därmed. Jag anser därför att en förändrad utformning av JB 12:18 d-h bör utredas vidare i syfte att utforma reglerna på ett sätt som bättre avspeglar samhällets krav. Därutöver bör enligt min mening en utredning med syfte att förkorta processtiden tillsättas och instansordningen kan där ifrågasättas. Utöver detta anser jag att den vedertagna tillämpningen av reglerna om hyresgästinflytande är väl avvägd, särskilt med tanke på den rådande bostadsbristen och jag anser därför inte att hyresvärdarnas möjlighet till en rationell renovering av miljonprogramhus inskränks i en alltför stor utsträckning.

## 5 Hyresvärdens tillträdesrätt och ersättningskyldighet

### 5.1 Hyresrätten – en exklusiv nyttjanderätt

För att en hyresvärd ska kunna genomföra en renovering eller ombyggnation av ett hyreshus krävs att hyresvärden får tillträde till de aktuella lägenheterna. En hyresrätt är dock en exklusiv nyttjanderätt vilket betyder att det som huvudregel endast är hyresgästen som har rätt att vistas i och nyttja lägenheten, och ingen annan. För att hyresvärden dock ska kunna utföra nödvändig tillsyn i syfte att fullgöra sina skyldigheter enligt JB 12:15 finns regler i JB 12:26 som fastställer i vilka fall som en hyresvärd måste få tillträde till en lägenhet. Till att börja med har hyresvärden enligt den aktuella lagregelns första stycke rätt att genast bereda sig tillträde då en omedelbar och oförutsedd fara uppstått som kan leda till väsentlig skada om den inte åtgärdas. Typfallen är brand eller vattenläckage. Det kan tilläggas att vem som helst kan ha rätt att i vissa nödsituationer omedelbart bereda sig tillträde till en lägenhet med stöd av nödrätten, enligt brottsbalk (1962:700) (BrB) 24 kap. § 4.

Även i mindre brådskande fall kan en hyresvärd få rätt till tillträde. Om hyresvärden ska utföra mindre brådskande arbeten som inte vållar väsentligt hinder och men i hyresrätten, till exempel periodvisa renoveringar såsom tapetsering, ska hyresvärden beredas tillträde efter att hyresgästen blivit meddelad, minst en månad i förväg, enligt JB 12:26 st. 2. Dessa arbeten får inte utföras under den sista månaden av hyrestiden om inte hyresgästen lämnar sitt godkännande. Om hyresvärden däremot vill utföra annat arbete som är mindre brådskande och som till skillnad från tidigare exempel faktiskt vållar väsentligt hinder och men i hyresrätten är kraven högre. Vid ett sådant fall måste hyresvärden meddela hyresgästen om vilka arbeten som ska utföras, dess omfattning, när arbetet ska påbörjas samt hur lång tid det kommer att ta. Det är hyresvärden som står risken för att hyresgästen meddelats och således bör hyresgästen delges information på det sätt som anges i JB 8:8.<sup>67</sup> Då hyresvärden meddelat hyresgästen på korrekt vis har hyresgästen en veckas betänketid för att

---

<sup>67</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 244.

besluta om denne vill sitta kvar i lägenheten eller säga upp hyresrätten och flytta. Därefter måste hyresvärden avvakta de tre månader som utgör den frist som hyresgästen har att säga upp sin hyresrätt innan något arbete kan påbörjas. Detta arbete får ändå inte inledas förrän ytterligare en vecka efter det att uppsägningstiden löpt ut.<sup>68</sup>

Sammantaget ger detta att den totala väntetiden uppgår till tre och en halv månad. I det fall en hyresgäst inte släpper in hyresvärden trots att den har rätt till tillträde har hyresvärden ändå ingen rätt att på egen hand bereda sig tillträde, inte ens om hyresvärden innehar en nyckel till lägenheten.<sup>69</sup> Hyresvärden har istället att ansöka om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten för att inte riskera att göra sig skyldig till egenmäktigt förfarande eller självtäkt. Det bör dock noteras att hyresgästen riskerar att hyresrätten förverkas om denne inte kan uppge en giltig ursäkt, enligt JB 12:42. Men i praktiken kan alltså den totala väntetiden ytterligare förlängas utöver de inledande 14 veckorna, vilka i sin tur kan ha föregåtts av en väntetid på cirka två år.<sup>70</sup>

## 5.2 Aktuell problematik i miljonprogramhusen

När hyresvärden väl har fått hyresgästernas eller hyresnämndens godkännande och renovering ska inledas måste reglerna om hyresvärdens rätt till tillträde följas. Reglerna om tillträde tryggar hyresgästens exklusiva rätt till lägenheten men uppställer samtidigt även flertalet hinder för hyresvärden då en renovering ska genomföras. Detta blir särskilt märkbart i fråga om stora hyreshuskomplex, såsom miljonprogramområden, då fler hyresgäster finns i de hus som ska renoveras, vilket resulterar i fler parter som kan försvåra och förlänga renoveringen.

Till att börja med måste det fastställas vilket slags arbete i JB 12:26 som aktualiseras i och med renoveringen. Om det är fråga om en stamrenovering där även kök och badrum ska bytas ut eller renoveras torde det så gott som alltid vara

---

<sup>68</sup> RH 2000:76 s. 1.

<sup>69</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.*, s. 242.

<sup>70</sup> Maria Liljeblad, Advokat, Advokatfirman Steinman, intervju 2015-02-11, Stockholm.

fråga om ”annat arbete” som är mindre brådskande och som vållar väsentligt hinder och men i nyttjanderätten.<sup>71</sup> Således kommer problematiken som här diskuteras ta avstamp i de regler som rör en sådan renovering.

Hyresvärden ska, som ovan anförts, meddela samtliga berörda hyresgäster om den stundande renoveringen och detta meddelande måste vara tillräckligt innehållsrikt och precist för att varje hyresgäst ska kunna veta vad som kommer att hända i dennes lägenhet, vid vilket tidpunkt och hur lång tid arbetet väntas ta. I teorin är detta ett rimligt och tämligen självklart förfarande men i praktiken utgör det ett problem för hyresvärden då det kan vara omöjligt att ge precisa besked om när och under hur lång tid en renovering kommer att ske i varje enskild lägenhet i ett hyreshus som kan innehålla hundratals lägenheter. Denna svårighet kan till exempel grunda sig i att den entreprenör som ska utföra uppdraget inte kan ge besked i frågan och att svårigheter kan uppstå under renoveringens gång vilket försenar den. Om en försening leder till att den period då en lägenhet ska renoveras passeras, har hyresgästen rätt att vägra hyresvärden tillträde. Hyresvärden kommer då att behöva meddela hyresgästen på nytt vilket leder till att tidsfristerna i JB 12:26 aktualiseras. I värsta fall måste hyresvärden således vänta ytterligare minst tre och en halv månad innan renoveringen kan fortskrida i den aktuella lägenheten. Detta leder till att renoveringsarbetet riskerar att dra ut på tiden och kostnaderna ökar.

På grund av den långdragna processen torde det vara vanligt att hyresvärden tar höjd och meddelar hyresgästen en relativt lång period under vilken renoveringen kan utföras. En renoveringsperiod torde dock inte kunna löpa under en onormalt lång tid utan bör vara tämligen precis för att hyresvärden ska uppfylla kraven i JB 12:26.<sup>72</sup> Hyresgästen har enligt dagens regler rätt att få veta när dennes lägenhet ska renoveras och en hyresvärd bör inte kunna kringgå detta skydd endast genom att meddela en alltför väl tilltagen tidsperiod under vilken renoveringen kan genomföras. Att det kan vara omöjligt för hyresvärden att veta när detta kommer att kunna ske utgör minst sagt en problematisk

---

<sup>71</sup> BD 98/1990.

<sup>72</sup> BD 98/1990.

omständighet i hyresvärdens renoveringsarbete och detta leder till osäkerhet och ökade kostnader.

En annan problematisk omständighet är att det är hyresvärden som ska visa att hyresgästen har underrättats i rätt tid om att hyresvärden vill få tillträde till lägenheten.<sup>73</sup> Om hyresgästen bestrider att så har skett är det således upp till hyresvärden att bevisa motsatsen. Detta leder till att hyresvärden, i det fall hyresgästen vägrar att öppna dörren eller ta emot meddelandet, måste skicka meddelandet med rekommenderat brev och dessutom lägga ett exemplar i hyresgästens brevlåda, JB 8:8. Även detta leder till merarbete och ökade kostnader för hyresvärden och i slutändan hyresgästkollektivet som torde få betala för detta genom höjda hyror.

I det fall en hyresgäst omöjliggör renoveringen genom att helt enkelt inte öppna dörren utgör reglerna i JB 12:26 5 st. om att hyresvärden måste använda sig av Kronofogdemyndigheten för att få till stånd en särskild handräckning ytterligare ett hinder. Det torde inte vara ovanligt att hyresvärden innehar en huvudnyckel som går till samtliga lägenheter i ett hyreshus och det kan ifrågasättas varför en hyresvärd inte får använda sig av denna i ett fall då det är uppenbart att hyresvärden har rätt till tillträde. Den nuvarande ordningen gör således att den redan långsamma processen försenas ytterligare och fördyras.

Risken att hyresrätten förverkas är förvisso tänkt att verka avskräckande samtidigt som rättssäkerheten för den enskilda hyresgästen bibehålls, men det kan ifrågasättas om detta bör gå ut över en hyresvärd som har följt alla de regler lagstiftaren har ansett att den måste följa och då hyresgästen dessutom agerat felaktigt. Jag anser således att en hyresvärd som ska renovera en lägenhet och som har följt alla de regler som rör tillträde, ska ha möjlighet att bereda sig tillträde till lägenheten även om inte hyresgästen är hemma eller då denna väljer att inte släppa in hyresvärden. Kostnaderna som annars uppkommer för hyresvärden riskerar att bli alltför höga. Ett av argumenten till att hyresvärden ska kunna bereda sig omedelbart tillträde vid brand eller vattenskada är just att det annars riskerar att leda till stora skador och därmed stora kostnader. Därför

---

<sup>73</sup> RH 1999:32 s. 1.

torde även kostnader för en försenad renovering vara ett starkt argument för att hyresvärden bör kunna bereda sig tillträde då den uppfyllt vad som åligger den enligt JB 12:26.

### 5.3 Hyresvärdens ersättningsskyldighet

Enligt JB 12:26 3 st. är hyresvärden ersättningsskyldig för den skada som uppkommer vid en renovering av aktuellt slag även om hyresvärden inte varit försumlig. Detta betyder att hyresgästen som utgångspunkt inte behöver betala hyra för den tid som lägenheten inte kan användas.<sup>74</sup> Denna möjlighet till nedsättning kan dock avtalas bort, JB 12:16 3 st., för att sedvanligt underhåll ska kunna genomföras utan att hyresvärden lider en alltför stor förlust. För att ett sådant förbehåll även ska gälla vid andra arbeten än sedvanligt underhåll måste detta tydligt specificeras och om arbetena drar ut på tiden torde hyresgästen trots förbehållet vara berättigad viss hyresnedsättning.<sup>75</sup>

För att i det enskilda fallet kunna fastslå om de aktuella arbetena utgör sedvanligt underhåll, ska den samlade effekten av dessa arbeten prövas. Praxis visar att i det fall dessa arbeten sammanlagt utgör led i en så omfattande renovering att den medför påtagliga olägenheter för hyresgästerna, ska avtalsklausulen som förhindrar hyresnedsättning bortses ifrån.<sup>76</sup> I ett fall med en större stamrenovering krävs det således att det i hyresavtalet framgår tydligt att detta arbete är undantaget och det torde inte vara tillräckligt att hänvisa till en avtalsklausul som endast undantar hyresnedsättning vid sedvanligt underhåll. Således kan hyresgästen få erhålla hyresnedsättning vid en stamrenovering så länge som detta inte tydligt undantas i hyresavtalet.

Hyresvärden kan dessutom bli skyldig att betala för till exempel en hotellvistelse i det fall hyresgästen inte kan bo i lägenheten.<sup>77</sup> Detta betyder att hyresvärden har en tämligen långtgående ersättningsskyldighet när kostnader

---

<sup>74</sup> NJA 1917 s. 389.

<sup>75</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 133f.

<sup>76</sup> NJA 2002 s. 378.

<sup>77</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 246.



uppkommer vid ett stambyte och då en renovering av detta slag kan ta lång tid står det klart att dessa kostnader kan bli betydande.

#### 5.4 Risk för kontraproduktiva regler

Den långtgående ersättningsskyldigheten samt de ovan återgivna tidsfristerna torde kunna leda till att hyresvärden försöker, i så stor mån det är möjligt, undvika en renovering med kvarsittande hyresgäster. Hyresvärden kan istället välja att säga upp hyresgästerna med stöd av de besittningsbrytande grunderna i JB 12:46 1 st. p. 4. I ett sådant fall kommer hyresförhållandet inte att förlängas av hyresnämnden om det inte är uppenbart att hyresgästen kan bo kvar under renoveringen utan nämnvärd olägenhet för renoveringens genomförande och hyresgästen samtidigt erbjuds en godtagbar ersättningslägenhet.<sup>78</sup>

Förvisso riskerar hyresvärden att hyresnämnden inte upplöser hyresförhållandet om inte hyresgästen ges en återflyttningsrätt till den lägenhet som ska renoveras. Men så länge som ersättningslägenheten är fullgod och det rör sig om en större ombyggnation så är rätten till återflyttning inte tvingande för hyresvärden.<sup>79</sup> Vad som avgör om det som genomförs är en ”större ombyggnation” är hur den faktiska situationen i huset ser ut. Är den renovering som ska utföras så genomgripande att den hindras av att hyresgästen kvarsitter är det fråga om en ”större ombyggnation”. Ett stambyte där badrum och kök totalrenoveras torde således omfattas av uttrycket.

Hyresvärden har i dessa fall således att välja mellan att ordna med godtagbara ersättningslägenheter eller att betala de kostnader som uppstår för hyresgästerna under den tid som renoveringen fortgår. Det går inte att ge ett generellt svar på vad som är den minst olönsamma lösningen men det framstår som tydligt att hyresgästen riskerar att behöva flytta till en annan lägenhet på grund av att reglerna som rör renovering, JB 12:18 och 12:26, uppställer väldigt höga krav på hyresvärden. Reglerna som ska säkerställa det grundläggande skyddet för hemmet riskerar alltså att verka kontraproduktivt för hyresgästerna

---

<sup>78</sup> Beckman m.fl., *A.a.* s. 337.

<sup>79</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 479f.

då reglerna som ska skydda dem uppställer så höga krav på hyresvärden att denne istället överväger att välja att säga upp hyresavtalet med stöd av JB 12:46.

## **5.5 Sammanfattning**

Frågan om huruvida reglerna rörande hyresvärdens rätt till tillträde och hyresgästens rätt till ersättning utgör ett problem i renoveringsprocessen av miljonprogrammet bör besvaras jakande. Självfallet bör hyresgästens rätt att exklusivt nyttja lägenheten inte inskränkas på ett alltför betydande vis men det är samtidigt inte lämpligt att dessa skyddsregler ytterligare försvårar renoveringar av hyreshus. Dessutom riskerar reglerna om hyresgästernas rätt till ersättning för ekonomisk skada som uppkommer vid en renovering att ytterligare fördyra den renovering som hyresvärden är tvungen att genomföra. Därför bör lagstiftaren finna en avvägning där hyresgästens rättigheter tillvaratas och tryggas, samtidigt som arbetet med att renovera miljonprogramhusen på ett rationellt sätt möjliggörs, vilket även skulle leda till att den totala kostnaden för renoveringen hålls nere.

## 6 Partiell sublokation

### 6.1 Liberal syn på inneboenden

Att inrymma inneboende kallas för partiell sublokation och enligt JB 12:41 har en hyresgäst inte rätt att inrymma utomstående personer i sin lägenhet om detta kan medföra men för hyresvärden. Regeln är enligt JB 12:1 1 st. tvingande. É contrario har hyresgästen rätt att inrymma icke utomstående personer i sin lägenhet även om detta kan medföra men för hyresvärden. Till skillnad från andrahandsuthyrning, total sublokation, krävs inget godkännande från hyresvärden vid partiell sublokation. En hyresgäst kan alltså inrymma personer i lägenheten så länge som hyresvärden inte lider men av det och i det fall men ändå uppstår är partiell sublokation tillåtet så länge som det rör sig om ett inrymmande av icke utomstående personer. Detta ger att det i en lägenhet som är byggd för en familj kan finnas ett flertal andra boende som till följd av exempelvis släktband inte bör anses vara utomstående och därför har rätt att bo kvar. Var gränsen för utomstående skall dras är inte preciserat i vare sig lag, förarbeten eller av mig veterligen existerande rättsfall eller doktrin.

Den gräns som sätts i lagtexten hindrar ett utövande av rumsuthyrning till utomstående om detta leder till men för hyresvärden. Denna inskränkning är tänkt att förhindra en onormal och ej förutsebar ökning av antalet hyresgäster som i sin tur leder till men av väsentlig betydelse för hyresvärden, ej endast höjda kostnader för till exempel el och vatten.<sup>80</sup>

En generell kvantitativ övre gräns på hur stor del av en lägenhet som får hyras ut diskuterades vid regelns tillkomst men infördes inte, då även en relativt omfattande rumsuthyrning inte behöver medföra ett ökat slitage i lägenheten jämfört med vad som förutsatts vid avtalets ingående.<sup>81</sup> I linje med detta ansågs inte ens en relativt omfattande rumsuthyrning utgöra men för hyresvärden i NJA 1931 s. 165. Då detta rättsfall är tämligen föråldrat och frågan inte har prövats på senare tid får frågan om godtagbar omfattning på rumsuthyrning idag anses vara

---

<sup>80</sup> Bengtsson, Hager och Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom* s. 172.

<sup>81</sup> Prop. 1968:91 Bihang A s. 150.

oviss. Klart är dock att hyreslägenheter generellt ska användas effektivt och dagens regler om partiell sublokation möjliggör detta på ett ur hyresvärdens synvinkel synnerligen liberalt sätt då en relativt omfattande rumsuthyrning är tillåten.

## 6.2 Aktuell problematik i miljonprogramhusen

Den faktor som förutom ålder påverkar miljonprogramhusen är det förhållandevis höga slitaget på bland annat ytskikt och rörstammar som dessa hus får utstå. Många hyresgäster använder sig av varje enskilt hus och detta leder till ökat slitage på både lägenheter och gemensamma utrymmen såsom trapphus, sophus och tvättstugor. Dessutom är omflyttningsfrekvensen hög, ca 20-25 % per år, vilket påverkar slitaget negativt.<sup>82</sup> En stor möjlighet till partiell sublokation riskerar därutöver i värsta fall att förhöja slitaget av fastigheten och på så sätt öka renoveringsbehovet av de aktuella hyreshusen.<sup>83</sup>

I områden med hög omflyttning torde den enskilda hyresgästens vilja att på ett långsiktigt sätt ta hand om de gemensamma utrymmena minska. Ett inte alltför orimligt antagande är att de boende är mer benägna att vårda det gemensamma hyreshuset då en känsla av långsiktighet och samhörighet finns, än då hyresgästen känner sig som en i mängden av individuella hyresgäster som snart kommer att flytta. Detta leder till ett förhöjt slitage och bidrar till den aktuella problematiken.

Hyreslagen motverkar förvisso ett onaturligt slitage men hindrar inte en hög omflyttning eller en minskad social gemenskap. Dessutom har det svenska samhället på många sätt utvecklats och förändrats sedan JB:s ikraftträdande 1970. Folkmängden har ökat, sammansättningen har förändrats och på ett socialt plan har även familjekonstellationerna ändrat sin uppbyggnad. Under 1970-talet utgjorde kärnfamiljen med två till tre barn normen och de bostäder som byggdes följde tidens efterfrågan på bostäder. Även hyresregleringen utformades efter den tidens sociala och politiska verklighet. Idag ser denna verklighet annorlunda ut

---

<sup>82</sup> Prop. 2001/02:41 s. 24.

<sup>83</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 326.

och därför måste både bostäder och hyresregler utvecklas för att fungera på ett bättre sätt.

Vid de ovan nämnda intervjuerna med fastighetsägare har det framkommit att just detta är ett växande problem i miljonprogramsområden, då det blir mer och mer vanligt förekommande att fler personer bebor de enskilda lägenheterna än som vid dess byggnation var avsett. Detta leder i längden till ett förhöjt behov av renovering. Reglerna om partiell sublokation bör därför analyseras för att ge svar på frågan om hyreslagen i alltför stor omfattning möjliggör ett ökat slitage, som i sin tur leder till ökade kostnader för hyresvärdar och på sikt ett försämrat bostadsbestånd.

Vid en analys av förarbetena till JB 12:41 framkommer ett tydligt exempel på att samhällsutvecklingen går snabbare än den juridiska utvecklingen. Vid regelns tillkomst var det närmast otänkbart att två familjer skulle vilja bosätta sig i en och samma lägenhet. Vad som från början var syftet med regeln var därför endast att förhindra hotellliknande verksamhet och något behov av att förhindra inrymmande av familjemedlemmar ansågs inte föreligga. Idag ser verkligheten annorlunda ut. I områden med sociala problem såsom hög arbetslöshet och låg medelinkomst finns många människor som inte har råd eller möjlighet att ingå ett eget hyresavtal och istället väljer eller tvingas att bo med familj eller släktingar.

I ett samhällsperspektiv är det förvisso viktigt att utnyttja den bostadsyta som finns på ett effektivt sätt, särskilt i tider av bostadsbrist,<sup>84</sup> men detta får samtidigt inte göras till men för både hyresgäster och hyresvärdar. En ökat utnyttjande av rätten att inrymma inneboende riskerar att leda till försämrade boendesituationer för hyresgästerna, ökat slitage på aktuella fastigheter, höjda kostnader för hyresvärdar samt leda till avkall på hyreslagen och regeringsformens syfte med trygghet och ett eget boende.

Även om problematiken med alltför många inneboende i en och samma lägenhet inte i nuläget är akut så finns en uppenbar risk att detta problem förvärras inom de närmsta åren. En stark urbanisering och skenande bostadspriser gör att bristen på bostäder ökar. Sverige är dessutom inte en

---

<sup>84</sup> Bengtsson, Hager och Victorin, *A.a.* s. 172.

avskärmad plats utan påverkas i allra högsta grad av vår omvärld och då oroshärdar tvingar människor på flykt har Sverige valt att använda sig av en öppen flyktingpolitik. Detta, för många människor självklara, förhållningssätt påverkar givetvis vår bostadsmarknad då fler människor kommer att behöva en bostad. I och med den rådande bostadsbrist en torde detta leda till att fler människor kommer att utnyttja sin rätt att bo som inneboende. Även om bostadsytan som utgångspunkt ska användas effektivt är det inte enligt min mening välbetänkt att möjliggöra detta på ett så fritt sätt som idag. Det är en bra kortsiktig lösning för de familjer som behöver tak över huvudet men i längden leder det till problem för både hyresgäster och hyresvärdar. Hyresgästerna kommer i dessa situationer bo trångt och användningen och slitaget på de gemensamma ytorna blir större. För hyresvärdens del ökar kostnaderna i viss mån samtidigt som hyresintäkterna förblir oförändrade. En inskränkt rätt till partiell sublokation skulle däremot kunna leda till att den ökande bostadsbristen synliggörs på ett tydligt sätt och de politiska incitamenten till ett ökat bostadsbyggande skulle på så sätt förstärkas. Den enda långsiktiga lösningen på denna bostadssituation bör enligt mig rimligtvis vara just att fler bostäder byggs.

Det kan argumenteras för att en risk för förhöjt användande av partiell sublokation torde stimulera hyresvärdarna att bygga fler bostäder för att de inte ska gå miste om de många bostadssökande som istället bor som inneboende och att dagens regler på så sätt är väl fungerande även i tider av bostadsbrist. Detta påstående stämmer enligt mig endast delvis då de ekonomiska marginalerna för att bygga hyresrätter idag är små, då byggkostnaden är hög samtidigt som någon möjlighet till avdrag för den enskilde hyresgästen, likt ränteavdraget vid köp av bostadsrätter, inte finns. Detta gör att hyrorna blir höga och den faktiska månadskostnaden likaså då något avdrag för hyreskostnader inte kan göras.<sup>85</sup> Dessutom har många av de bostadssökande en liten eller obefintlig betalningsmöjlighet vilket leder till att det ekonomiska incitamentet för hyresvärdarna uteblir. Detta ger att det inte kan förväntas att privata fastighetsbolag kommer att öka sitt byggande av hyresrätter om inte byggandet

---

<sup>85</sup> Sveriges officiella statistik, BO 26 SM 1401.

subventioneras eller bostadsbidraget till dessa människor ökar. Hur man än väljer att göra krävs det fler bostäder och någon kommer att behöva betala för detta. Om hyresgästerna inte kan och hyresvärdarna inte vill finns endast en statlig subvention kvar som lösning. Huruvida den politiska viljan för detta mångmiljardprojekt finns återstår att se.

### **6.3 Hyresvärdens möjlighet till framgångsrika rättelsekrav**

I det fall en partiell sublokation leder till men för hyresvärden kan denne kräva rättelse av hyresgästen, enligt JB 12:42 1 st. 4 p. Om hyresgästen vidtar rättelse så riskerar inte hyresgästen att hyresrätten förverkas. Vad som är problematiskt är att det i nuläget sannolikt krävs att men av väsentlig betydelse för hyresvärden föreligger innan denne kan vinna framgång med en rättelsetalan och vad som krävs för att uppnå detta är oklart. Dessutom är gränsen för vad som är att anse som utomstående oklar. Dessutom är det i teorin svårt för hyresvärden att visa hur många inneboende som inryms i en lägenhet då rätten till tillträde är begränsad. I praktiken torde det finnas möjligheter för en hyresvärd att framföra skäl som kan vara tillräckliga för att hyresvärden omedelbart ska få tillträde även om det i teorin inte ska vara möjligt att kringgå tillträdesreglerna på detta sätt.

Ett sätt för hyresvärden att upptäcka och på ett tydligt sätt visa att inneboende finns och att detta utgör men av väsentlig betydelse är att vatten- och elkostnaden ökar drastiskt. I de fall kostnaden för el och vatten beräknas för varje enskild lägenhet, så kallad enhetsmätning, och alltså inte inkluderas i hyran påverkar denna höjning i sig inte hyresvärden ekonomiskt på ett kortsiktigt plan. Däremot ökar slitaget på fastigheten, till exempel på rörstammarna, vilket leder till ett ökat renoveringsbehov på lång sikt. Att denna påverkan på renoveringstakten ska vara att anse som men av väsentlig betydelse håller jag för osannolikt med tanke på hyreslagens starka skyddssyfte för den enskilde hyresgästen. Det torde sannolikt krävas ett så pass stort slitage på den aktuella lägenheten att onormalt slitage och brott mot vårdplikten dessförinnan aktualiseras då den hyresgäst som är avtalspart är ansvarig för de inneboendes

vård av de uthyrda rummen och deras uppträdande i lägenheten. Således torde en hyresvärd ha svårt att vinna framgång med en talan om att hyresgästen har inrymt främmande personer i lägenheten.<sup>86</sup>

I doktrin har partiell sublokation diskuterats mycket sparsamt. Grauers har dock framfört att hänsyn till lägenhetens storlek bör tas. Han menar att det inte föreligger men så länge förslitningen är normal i förhållande till lägenhetens storlek. Om lägenheten däremot blir ”överbefolkad” bör detta eventuellt kunna utgöra men.<sup>87</sup> Denna argumentationslinje ger i och för sig en tydlig skiljelinje mellan vad som utgör men och inte, men har samtidigt en svag förankring till vad som i praktiken utgör men för den enskilde hyresvärden. En lägenhet som i teorin är överbefolkad kan helt enkelt slitas mindre av försiktiga hyresgäster än en lägenhet där ett ”korrekt” antal mindre aktsamma hyresgäster bor. Även om det torde vara framgångsrikt att argumentera för att en överbefolkad lägenhet slits snabbare än andra lägenheter anser jag att detta ska grunda sig i att hela fastigheten påverkas av ett för stort antal hyresgäster. Att istället framföra att den aktuella lägenheten utsatts för ett kraftigt ökat slitage är inte särskilt träffsäkert i varje enskilt fall och hyresgästen bör lätt kunna motbevisa detta. En hänvisning till att hyresvärden däremot lider ekonomisk skada på lång sikt av att ha alltför många hyresgäster boende på sin fastighet är däremot korrekt i varje enskilt fall.

Jag anser således att förarbetena har spelat ut sin roll och borde ändras så att ökade kostnader för el och vatten, ökat renoveringsbehov och ökat slitage på gemensamma utrymmen ska anses utgöra men för hyresvärden. Dessutom kan man ifrågasätta varför regeln i JB 12:41 endast ska inrikta sig på utomstående personer då även icke utomstående personer sliter på den lägenhet där de inryms. Om man kommer fram till att det är alltför långtgående att inte tillåta familjemedlemmar att bo som inneboenden bör det i alla specificeras att alla som inte är familjemedlemmar ska anses vara utomstående. Om detta inte görs spelar det ingen roll att reglerna om vad som ska utgöra men specificeras då JB 12:41 endast inriktar sig på utomstående personer.

---

<sup>86</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 353.

<sup>87</sup> Grauers, *A.a.* s. 112.



#### 6.4 Kan partiell sublokation strida mot ”annat ändamål”?

Enligt JB 12:23 får hyresgästen inte använda lägenheten till något annat ändamål än det vid avtalstillfället avsedda. Om ändamålet väsentligen ändras krävs bygglov.<sup>88</sup> En hyresgäst som hyr en bostadslägenhet får alltså inte istället använda den för näringsverksamhet så länge denna avvikelse inte är utan betydelse för hyresvärden.<sup>89</sup> En förändring av ändamålet som i sig inte påverkar hyresvärden kan följaktligen godkännas.<sup>90</sup>

Frågan som aktualiseras i detta fall är om man kan anse att hyresgästen genom sin uthyrning av rum använder lägenheten till annat ändamål än det vid avtalstillfället avsedda. Den argumentation som kan föras i detta fall är att en omfattande rumsuthyrning i och för sig inte står i strid med reglerna om partiell sublokation men att det trots detta inte bör tillåtas då det avsedda ändamålet vid avtalstillfället var att lägenheten skulle användas som bostad och inte till en hotelliknande rörelse. Dessutom krävs att denna verksamhet påverkar fastigheten negativt. I NJA 1929 s. 581 ansågs inte hyresgästen ha använt lägenheten till annat ändamål än bostad. I fallet gavs ett undantag för advokatverksamhet som bedrevs i två av lägenhetens totalt sex rum med ett tiotal besök per dag. Vad som gör att en omfattande rumsuthyrning är mer problematisk än en advokatverksamhet är att användningen av lägenhetens faciliteter torde vara högre i det förstnämnda fallet. Användning av kök och badrum ger en långt mycket större inverkan på fastigheten än kortare besök. Det bör således framföras att inrymmandet inte endast gör avsteg från det vid avtalstillfället avsedda ändamålet utan att det även ger en negativ ekonomisk effekt för hyresvärden i och med att lägenheten och hyreshuset förslits.

Ytterligare ett argument som talar för att partiell sublokation strider mot reglerna om annat ändamål är att det av hyresvärden bör kunna förutses vem som ska bebo lägenheten. Hyresvärden kan som jag anfört ovan i och för sig alltid hålla den ursprungliga hyresgästen ansvarig för de skador och slitage på lägenheten som uppkommer, men den bör även kunna ha en viss kontroll på vem

---

<sup>88</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 201.

<sup>89</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 202.

<sup>90</sup> BD 272/1985.

som har rätt att bo i de uthyrda lägenheterna. En annan ordning ger att så fort ett hyresavtal är ingånget mister hyresvärden alltför mycket av sitt inflytande över den egna fastigheten. I teorin skulle alltså en väldigt stor andel av hyresgästerna kunna utgöras av personer som för hyresvärden är helt okända. Detta riskerar att leda till att hyresvärden får svårare att ha tillsyn över att ordning och skick upprätthålls och att hyresgästerna inte stör varandra.

Man kan även fråga sig vilken inverkan en klausul i ett hyresavtal får, där det framgår att lägenheten endast får inrymma ett visst antal personer. Å ena sidan framgår det klart och tydligt vad parterna har kommit överens om, å andra sidan är hyresreglerna tvingande till hyresgästens förmån vilket ger att avtalsklausuler som inskränker hyresgästens rätt jämfört med JB 12 kap. kan bortses ifrån. Frågan blir om man kan se en sådan avtalsklausul som en specificering av hyresobjektets ändamål eller om det ska anses utgöra en inskränkning av hyresgästens rätt till partiell sublokation. Avtalsändamålet är, i fråga om bostadshyra, just rätten att bo, inte att utöva hotellverksamhet. Att trots det få inhysa inneboende i enlighet med JB 12:41 är en tydlig och i viss mån avgränsad rättighet. Det kan argumenteras för att ett tak för hur många som får bo i en lägenhet håller sig inom ramen för vad som kan anses vara en specificering av avtalsändamålet. Samtidigt påverkar det indirekt möjligheterna för hyresgästen att inhysa inneboenden och i likhet med vad Grauers framför, att ett tak finns för vad som kan anses vara normalt antal boende, torde det inte vara nödvändigt att för hyresvärden att specificera antalet boende. I det fall hyresvärden sätter ett alltför lågt antal kommer detta att strida mot JB 12:41 och klausulen kommer således att bortses ifrån. I det andra fallet, då alltför många personer bebor en lägenhet, kommer hyresvärden, i alla fall enligt Grauers synsätt, att vinna framgång med en rättelsetalan enligt JB 12:42 1 st. 4 p. Detta ger att behovet för att använda sig av klausuler som innehåller ett tak för hur många som får bo i en lägenhet torde vara litet. Särskilt med tanke på de för hyresgästen negativa följder som en ordning där sådana inskränkningar däremot tillåts skulle kunna få. En praxis där hyresvärdar tillåts att precisera hur många personer som får bebo lägenheten riskerar således att leda till att dessa klausuler

används för att förhindra partiell sublokation och det är därför inte lämpligt att något utrymme för att begränsa antalet boende lämnas till avtalsparterna. Det torde i så fall vara mer lämpligt att reglerna om partiell sublokation förändras, än att ett utökat avtalsutrymme tillåts.

## 6.5 Hyresvärdens bevisvärigheter

En försvårande omständighet då en hyresvärd vill kontrollera om en lägenhet är överbefolkad är att reglerna om hyresvärdens rätt till tillträde i teorin kan förhindra detta. En hyresrätt är, som ovan framförts, en exklusiv nyttjanderätt och hyresgästen kan alltså som huvudregel förhindra att andra får tillträde till den, även hyresvärden.<sup>91</sup> Reglerna om tillträde är uppbyggda som så att det krävs starkare skäl ju snabbare hyresvärden vill ha tillträde. I ett fall då hyresvärden vill kontrollera om en lägenhet är överbefolkad torde en förannmäld visit inte leda till önskat resultat och hyresvärden lär därför vilja kunna komma oanmäld och få tillträde omedelbart.

För att hyresvärden ska ha rätt att genast bereda sig tillträde till lägenheten krävs att denne måste utföra nödvändig tillsyn eller brådskande förbättringsarbeten. Vad som avses med nödvändig tillsyn framgår varken av lagtext eller förarbeten och doktrinen på ämnet är inte samstämmig. Klart är att hyresvärden utan uppskov är berättigad tillträde då det föreligger en situation som kommer att leda till skador på fastigheten om ingen åtgärd tas, till exempel vid brand eller vattenläckage.<sup>92</sup> I en situation som likt fallet partiell sublokation däremot inte riskerar att leda till någon akut skada på fastigheten kan det ifrågasättas om hyresvärden verkligen bör kunna tillämpa denna regel för att bereda sig tillträde. Grauers ger inget utrymme för en tolkning som ger tillträde i de fall där någon akut skada inte är att förvänta.<sup>93</sup> Holmqvist och Thomsson, Beckman m.fl., Bengtsson m.fl. samt Björkdahl menar däremot att hyresvärden kan få tillträde även när denne vill övervaka att hyresgästen uppfyller sina

---

<sup>91</sup> Holmqvist och Thomsson, *A.a.* s. 239.

<sup>92</sup> Björkdahl, *A.a.* s. 131, Grauers, *A.a.* s. 76, Beckman m.fl. *A.a.* s. 314f samt Holmqvist och Thomsson *A.a.* s. 239.

<sup>93</sup> Grauers, *A.a.* s. 76.

förpliktelser. Någon närmare beskrivning av när nödvändig tillsyn föreligger preciseras inte. Däremot framförs att det krävs att skada kan förväntas om hyresvärden vill ha tillträde för att utföra förbättringsarbeten. Något krav på att skaderekvisitet bör krävas även vid situationer om nödvändig tillsyn uttalas inte.<sup>94</sup>

Ser man till hyresvärdens plikt att underhålla lägenheten och dennes möjlighet att tillse att hyresgästen uppfyller sina skyldigheter skulle en tolkning med krav på skaderekvisit i teorin göra det omöjligt att kontrollera en alltför stor användning av partiell sublokation. En motsatt tolkning som ger hyresvärden rätt att kontrollera sina lägenheter så fort denne misstänker att en lägenhet bebos av ett för stort antal personer riskerar å andra sidan att leda till att trakasserilikhande kontroller kan genomföras och detta skulle leda till stor osäkerhet bland hyresgästerna. Tas dessutom hänsyn till hyresgästens skyddsvärda ställning och hyresvärdens andra möjligheter till bevisning, såsom mätning av el- och vattenkonsumtion, kan det ifrågasättas om verkligen är lämpligt att hyresvärden ska kunna bereda sig tillfälle med hjälp av JB 12:26. Med hänsyn till dagens bostadsbrist och miljonprogramhusens behov av renovering bör dock enligt min mening hyresgästens skyddsvärda ställning i detta fall få stå tillbaka för hyresvärdarnas och i förlängningen samhällets behov av bostäder. Reglerna om hyresvärdens rätt till tillträde bör därför vid frågor om partiell sublokation tillämpas så att hyresvärden ges en reell möjlighet att inhämta bevisning.

## 6.6 Sammanfattning

I och med att en ökad användning av partiell sublokation i framtiden kan förväntas bör förarbetena och regeln i JB 12:41 revideras för att inte det i förarbetena framställda syftet och dagens tillämpning av regeln ska skilja sig allt för mycket åt. Det ligger varken i hyresgästernas eller i hyresvärdens intresse att för många personer bebos varje lägenhet i och med att boendestandarden sjunker och slitaget ökar. Detta slitage gör att kostnaderna för förvaltningen av

---

<sup>94</sup> Holmqvist och Thomsson *A.a.* s. 239, Beckman m.fl. *A.a.* s. 314f., Bengtsson, Hager och Victorin, *A.a.* s. 188 samt Björkdahl, *A.a.* s. 131.

hyresfastigheter i allmänhet och miljonprogrammet i synnerhet ökar vilket bidrar till den rådande bostadsbristen.

En ökad efterfrågan på billiga hyresrätter bör vara en politisk fråga och problematiken bör inte lösas genom att ha fortsatt liberala inneboenderegler vilket istället placerar bördan på hyresvärdarna. I dagens läge blir det hyresvärdarna och inte samhället som får bära de ökade kostnaderna som den ökande efterfrågan på hyresrätter och reglerna om partiell sublokation leder till. Det strider även mot både regeringsformens och hyreslagens mål med att alla har rätt till ett eget och tryggt boende.

De regler som ska skydda hyresvärdar från en otillåten användning av partiell sublokation måste dessutom vara praktiskt tillämpbara. Därför bör det ifrågasättas om det ska krävas men av väsentlig betydelse för att hyresvärden ska vinna framgång. I fallet med förhöjt slitage på grund av en ökat användning av en fastighets faciliteter torde detta rekvisit vara tämligen svårt att uppnå och föra bevisning om. Detta särskilt med tanke på de regler om tillträde som hyresvärden måste följa när denne vill kontrollera om en otillåten användning av partiell sublokation föreligger. Dessa bör således också ändras för att hyresvärden ska få en reell möjlighet att säkra bevisning.

## 7 Avslutande reflektion

Den rådande bostadsbristen ställer hårda krav på de gällande reglerna kring boende och bostäder. Bland annat måste hyresregleringen i JB 12 kap. vara utformad på ett uppdaterat och lämpligt sätt för att regelverket i sig inte ska försvåra eller till och med förhindra fastighetsförvaltningen och i längden förvärra bostadsbristen. Samtidigt måste de enskilda hyresgästernas ställning och trygghet säkras för att syftet och målet med det svenska hyressystemet ska uppnås.

Med hänsyn till de aktuella intressena och regleringens nuvarande utformning framstår det som problematiskt att reglerna rörande hyresgästinflytande, JB 12:18 d-h, är uddlösa samtidigt som de leder till en lång administrativ och rättslig process vars utfall redan från början kan förutses. En tillämpning, som i sig förvisso är väl avvägd, som i regel tillämpar undantaget om hyresgästinflytande, leder till försämrad förutsebarhet i och med att undantaget numera har tagit plats som huvudregel. Dessutom leder JB 12:18 d-h och reglerna om hyresvärdens rätt till tillträde, JB 12:26, till dagens långa processtider. Dessa processtider leder till ökade kostnader för hyresvärdarna och förhindrar den rationalitet som krävs för att inte den rådande bostadsbristen ska försvåras ytterligare. Således bör dessa regler ändras för att förhindra att hyresreglerna i sig försämrar möjligheten till en rationell renovering av miljonprogramhusen.

Det framgår, som ovan anförts, av hyreslagens förarbeten att hyresreglerna måste möjliggöra en rationell fastighetsförvaltning. Detta mål påverkas negativt, inte bara av de långa processtiderna, utan även av de regler som möjliggör ett ökat slitage på varje enskild lägenhet. Ett fortsatt högt slitage på hyreslägenheter leder till att nya renoveringar kommer att krävas och medel som annars skulle kunna användas till bostadsbyggande kommer även i fortsättningen att behöva gå till underhåll. Utöver ett utökat slitage riskerar reglerna om partiell sublokation, JB 12:41, även att leda till en försämrad boendestandard och utanförskap för hyresgästerna, också detta i strid med det grundläggande syftet med

hyressystemet. Således är den nuvarande regeln i JB 12:41 inte tillräckligt väl fungerande och den, liksom JB 12:18 d-h samt JB 12:26, bör förändras för att inte ytterligare spä på den redan akuta bostadsbristen.

## 8 Käll- och litteraturförteckning

### Offentligt tryck

Prop. 1968:91 Bihang A (1967:141) *Kungl. Maj:ts proposition till Riksdagen med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s.1) om nyttjanderätt till fast egendom m.m.*

Prop. 1974:150 *Kungl. Maj:ts proposition angående riktlinjer för bostadspolitiken m.m.*

Prop. 1996/97:30 *Hyresgästinflytande vid ombyggnation m.m.*

Prop. 2000/01:26 *Bostadsförsörjningsfrågor m.m.*

Prop. 2001/02:41 *Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor*

Prop. 2014/15:100 *2015 års ekonomiska vårproposition*

### Litteratur

Beckman K., Bäärnhelm M., Cederlöf J. Gerleman E., Hermansson M., Larsson N., Lindberg M., Millqvist G., Synnergren S., *Jordabalken - en kommentar*, Norstedts Juridik AB, 2012

Bengtsson B., Hager R., och Victorin A., *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, åttonde uppl., Norstedts Juridik AB, 2013

Björkdahl E. P., *Hyra av bostad och lokal*, Iustus Förlag, 2013



Björkdahl, E. P., *Ordningen är nog en annan – tre teman på ett beslut om åtgärdsföreläggande vid eftersatt underhåll*, publicerad på InfoTorg den 2 juni 2014

Flodin J., *Jordabalkens regler om fast egendom*, i: *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt - Fastighetsnomenklatur*, elfte uppl., Institutet för värdering av fastigheter och ASPECT, 2011

Grauers F., *Nyttjanderätt - Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*, fjortonde uppl., Juristförlaget i Lund, 2014

Holmqvist L. och Thomsson R., *Hyreslagen - en kommentar*, tionde uppl., Norstedts Juridik AB, 2013

Nordlund B., *Jordabalkens regler om fast egendom*, i: *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt - Fastighetsnomenklatur*, elfte uppl., Institutet för värdering av fastigheter och ASPECT, 2011

Sveriges officiella statistik, BO 26 SM 1401

Sweco, *Statistik om Stockholm - Inkomster i Stockholm 2011*

Statistiska centralbyrån, *Statistiknyhet nr. 2015:333*, 2015-04-23

Statistiska centralbyrån, *Befolkningsstatistik i sammandrag*, 2015-03-19

## **Rättsfall**

NJA 1917 s. 389.

NJA 1920 s. 581

NJA 1929 s. 581

NJA 2002 s. 378

RH 1997:56

RH 1999:32

RH 2000:32

RH 2000:76

Svea hovrätts beslut 2004-09-16 i mål nr ÖH 3533-04

Svea hovrätts beslut 2007-06-21 i mål nr ÖH 1465-07

Svea hovrätts beslut 2014-02-27 i mål nr ÖH 6967-13

BD 272/1985

BD 98/1990

### **Internet**

<http://www.titania.se/FAQ/Stambyten/Almant-om-stambyten/Vad-kostar-ett-stambyte/> 2015-05-12 klockan 17.34

<http://stambytestockholm.nu/kostnader-for-stambyt/> 2015-05-22 klockan 14.00.

<http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/regionala-bostadsmarknadsanalyser-2014.pdf> , 2015-05-22, klockan 11.06.

### **Intervjuer och emailkonversation**

Maria Liljeblad, Advokat, Advokatfirman Steinman, intervju 2015-02-11,  
Stockholm

Carl Westling, Advokat, Advokatfirman Steinman, intervju 2015-02-11,  
Stockholm

Peder Johnson, Fastighetsägare, intervju 2015-01-21, Stockholm

Hans Lind, Professor Kungliga tekniska högskolan, intervju, 2015-01-21,  
Stockholm

Eva Reldén, Hyresråd, Hyres- och arrendenämnden Stockholm, email 2015-05-05